



AREA DEL PATRIMONIO

**ALMA MATER STUDIORUM - UNIVERSITA' DI BOLOGNA**

## **AVVISO D'ASTA**

Si rende noto che, in esecuzione dei provvedimenti del Dirigente dell'Area del Patrimonio, prot. n. 85451 del 09/08/2017 e prot.n. del , il giorno **05/12/2017 alle ore 09.30** avrà luogo presso il Rettorato dell'Università di Bologna - via Zamboni n.33 - 40126 Bologna - Sala "Ottavo Centenario", un'asta pubblica ad offerte segrete per l'alienazione di immobili di proprietà dell'Università di Bologna siti in Bologna, Ozzano dell'Emilia (BO), Granarolo dell'Emilia (BO), Castel di Casio (BO) e Roma.

L'asta pubblica avverrà secondo l'art.68 del Regolamento per l'Amministrazione, la Finanza e la Contabilità dell'Alma Mater Studiorum - Università di Bologna (RAFC), emanato con Decreto Rettorale 29/12/2015 n.1693, e, per quanto in esso non previsto, secondo le norme di Contabilità Generale dello Stato ed avrà luogo dinanzi alla Commissione nominata ai sensi dell'art. 68, comma 2 dello stesso RAFC.

## **DESCRIZIONE IMMOBILI**

Gli immobili sono distinti in n.9 lotti di seguito descritti:

**Lotto n.1: BOLOGNA – VIA GUGLIELMO OBERDAN N.16 / VIA SAN NICOLO' N.3/C - CASA FELICINI – GIOVANNINI** costituito da:

- una abitazione del XV secolo, posta al piano nobile-primi, composta da camera da letto, tre salette, un soggiorno, un salone, una stanza adibita a studio, cinque bagni e una cucina, cantine e ripostiglio, con ingresso da Via Guglielmo Oberdan n.16, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Bologna al Foglio 188, Mappale 267 Sub 11, Cat. A/2, Classe 4, consistenza vani 21,5, Rendita € 6.107,10, piani S1-T-1-2;

- un'autorimessa pertinenziale, con ingresso da via San Nicolò n. 3/c, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Bologna al Foglio 188, Mappale 267 Sub 16, Cat. C/6, Classe 5, consistenza mq 27, superficie catastale mq.35, Rendita € 359,76, piano T.

I locali sono liberi da vincoli locativi.



## AREA DEL PATRIMONIO

Attestato di prestazione energetica rilasciato il 21/03/2017 con Prot. n. 01696-021772-2017, Classe **F**, valido fino al 21/03/2027.

Il lotto verrà venduto nello stato di fatto, di diritto, di manutenzione e consistenza in cui versa, con ogni aderenza e pertinenza, con le servitù attive e passive, se e come esistono, con altri diritti reali o personali di cui siano oggetto.

L'eventuale spesa per opere condominiali di manutenzione straordinaria concernenti le parti comuni e/o private che dovesse essere approvata dall'assemblea condominiale nelle more della presente asta, sarà a carico dell'acquirente.

### **Stato Edilizio, Urbanistico e Catastale:**

La costruzione del fabbricato in vendita ebbe inizio nel XV secolo, quindi anteriormente all'1 settembre 1967, per cui non risulta nessuna licenza edilizia.

Gli interventi più recenti di una certa importanza riguardano la sopraelevazione del fabbricato voluta dal sig. Giovannini Giuseppe di cui alla pratica prot.55.742/1956 Put 15.045/1956 e il rifacimento della copertura eseguito dal sig. Giovannini Lodovico tramite pratica prot.73.592/1990 Put 16.288/IV/1990, successivamente prorogata con pratica prot.23.145/1994 del 05/03/1994.

L'accatastamento della casa padronale di cui alla dichiarazione DocFa prot.BO0157703 del 21/09/2006 risulta tuttora conforme allo stato attuale.

Con atto prot. n. 239.854 del 30/10/2006 è stato depositato al Comune di Bologna il certificato di conformità edilizia e agibilità dell'unità immobiliare al piano 1.

L'accatastamento dell'autorimessa pertinenziale, di cui alle pratiche DocFa prot.188.681 e prot.188.582 del 24/06/2003 risulta tuttora conforme allo stato attuale.

L'autorimessa viene venduta senza il rilascio del certificato di agibilità, al quale gli aggiudicatari, in sede di compravendita, dovranno espressamente rinunciare.

I sopra riportati dati catastali e le planimetrie catastali **sono conformi** allo stato di fatto, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale.



## AREA DEL PATRIMONIO

Compendio dichiarato di interesse storico artistico, la cui alienazione è soggetta a prelazione del Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo.

Costituiscono **allegato parte integrante** del presente avviso:

- la **scheda n.1** recante la descrizione per esteso dell'immobile e relativi vincoli e prescrizioni;
- le planimetrie catastali;
- i decreti di vincolo e l'autorizzazione ad alienare MIBACT;
- l'Attestato di Prestazione Energetica.

**Prezzo base d'asta € 1.515.000**

**Deposito a garanzia dell'offerta: € 151.500**

**Lotto n.2: BOLOGNA – VIA GUGLIELMO OBERDAN N.16 -  
CASA FELICINI-GIOVANNINI QUOTA DEL 50% DELL'  
APPARTAMENTO DEL CUSTODE E LOCALE DI PERTINENZA.**

costituito da:

- 50% della proprietà indivisa dell'ex appartamento del custode, posto al piano terra dello stabile di Via Oberdan n.16, composto da ingresso, bagno e due camere, oltre a locale di pertinenza accatastato separatamente, censiti al Catasto Fabbricati di Bologna, come segue:

a) appartamento - foglio 188, mappale 267 sub 9, Cat. A/4, classe 3, consistenza vani 3,5, Rendita € 325,37, Via Oberdann. 16, piano T;

b) camera (locale di pertinenza) – foglio 188, mappale 267 sub 14, Cat. A/4, classe 3, consistenza vani 1, Rendita € 92,96, ViaOberdan n. 16, piano T;

I locali sono liberi da vincoli locativi.

**LA VENDITA HA AD OGGETTO IL 50% DI PROPRIETA' INDIVISA DELLE DUE UNITA' IMMOBILIARI. IL RIMANENTE 50% RIMANE NELLA PROPRIETA' DI SOGGETTI TERZI E NON COSTITUISCE OGGETTO DELLA PRESENTE VENDITA.**

Attestato di prestazione energetica rilasciato il 21/03/2017 con Prot. n. 01696-021784-2017, Classe **G**, valido fino al 21/03/2027.

Il lotto verrà venduto nello stato di fatto, di diritto, di manutenzione e



## AREA DEL PATRIMONIO

consistenza in cui versa, con ogni aderenza e pertinenza, con le servitù attive e passive se e come esistono, con altri diritti reali o personali di cui siano oggetto.

L'eventuale spesa per opere condominiali di manutenzione straordinaria concernenti le parti comuni e/o private che dovesse essere approvata dall'assemblea condominiale nelle more della presente asta, sarà a carico dell'acquirente.

### **Stato Edilizio, Urbanistico e Catastale:**

La costruzione del fabbricato in vendita ebbe inizio nel XV secolo, quindi anteriormente al primo settembre 1967, per cui non risulta nessuna licenza edilizia.

L'accatastamento per il vano singolo e l'appartamento della custodia, di cui alle pratiche DocFa prot. 188.681 e prot. 188.582 del 24/06/2003, è conforme allo stato attuale.

I sopra riportati dati catastali e le planimetrie catastali **sono conformi** allo stato di fatto, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale.

Le unità immobiliari vengono vendute senza il rilascio del certificato di abitabilità, al quale gli aggiudicatari, in sede di compravendita, dovranno espressamente rinunciare.

Compendio dichiarato di interesse storico artistico, la cui alienazione è soggetta a prelazione del Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo.

Costituiscono **allegato parte integrante** del presente avviso:

- la **scheda n.2** recante la descrizione per esteso dell'immobile e relativi vincoli e prescrizioni;
- le planimetrie catastali;
- i decreti di vincolo e l'autorizzazione ad alienare MIBACT;
- l'Attestato di Prestazione Energetica.

**Prezzo base d'asta del 50% dell'immobile € 92.500**

**Deposito a garanzia dell'offerta: € 9.250**



## AREA DEL PATRIMONIO

### **Lotto n.3: PALAZZINA IN BOLOGNA VIA DELLA PIETRA N.5 – 5/2**

Immobile ad uso civile abitazione realizzato negli anni '30 sito in Bologna via della Pietra n. 5, composto da 6 appartamenti distribuiti su 3 piani fuori terra, dalle relative cantine al piano interrato, da 4 autorimesse scisse dal corpo di fabbrica principale e da un'area cortiliva comune.

Il tutto censito al Catasto Fabbricati di Bologna, come segue:

- appartamento - foglio 99, mappale 299 sub 1, Cat. A/3, classe 1, consistenza vani 4,5, Rendita € 499,67, piano T-S1;
- appartamento - foglio 99, mappale 299 sub 2, Cat. A/3, classe 1, consistenza vani 4,5, Rendita € 499,67, piano 1-S1;
- appartamento - foglio 99, mappale 299 sub 4, Cat. A/3, classe 1, consistenza vani 4, Rendita € 444,15, piano 1-S1;
- appartamento - foglio 99, mappale 299 sub 5, Cat. A/3, classe 1, consistenza vani 4,5, Rendita € 499,67, piano 2-S1;
- appartamento - foglio 99, mappale 299 sub 6, Cat. A/3, classe 1, consistenza vani 4, Rendita € 444,15, piano 2-S1;
- appartamento - foglio 99, mappale 299 sub 8, Cat. A/3, classe 1, consistenza vani 4, Rendita € 444,15, piano T-S1;
- autorimessa - foglio 99, mappale 1016 sub 1, Cat. C/6, classe 3, consistenza mq 13, Rendita € 63,11, piano T;
- autorimessa - foglio 99, mappale 1016 sub 2, Cat. C/6, classe 3, consistenza mq 13, Rendita € 63,11, piano T;
- autorimessa - foglio 99, mappale 1016 sub 5, Cat. C/6, classe 3, consistenza mq 22, Rendita € 106,80, piano T;
- autorimessa - foglio 99, mappale 1016 sub 6, Cat. C/6, classe 3, consistenza mq 16, Rendita € 77,68, piano T.

Area cortiliva di mq 292 circa, censita al Catasto Terreni come Ente Urbano al Fg.99 Mapp.1017.

I locali sono liberi da vincoli locativi.

Attestati di prestazione energetica rilasciati il 21/03/2017, Classe **G**, con Protocolli n. 01696-021756-2017, n. 01696-021761-2017, n. 01696-021742-2017, n. 01696-021748-2017, n. 01696-021749-2017, n. 01696-021752-2017, validi fino al 21/03/2027.

Il lotto verrà venduto nello stato di fatto, di diritto, di manutenzione e



## AREA DEL PATRIMONIO

consistenza in cui versa, con ogni aderenza e pertinenza, con le servitù attive e passive se e come esistono, con altri diritti reali o personali di cui siano oggetto.

### **Stato Edilizio, Urbanistico e Catastale:**

La palazzina di via della Pietra nn. 5 e 5/2 è stata edificata a seguito di ampliamenti al nulla-osta del Podestà rilasciato in data 17 luglio 1929 P.G. n. 18255.

Tali ampliamenti, rilasciati dal Comune di Bologna, si sono succeduti in data 12 luglio 1950 P.G. 16211 e in data 13 novembre 1954 P.G. 46318.

Lo stato attuale presenta delle difformità dallo stato legittimo, come indicate nell'allegata planimetria (scheda 3), che riguardano sia gli appartamenti che il piano seminterrato delle cantine. Tuttavia queste difformità sono riconducibili ad interventi di manutenzione straordinaria, o ad abusi che comunque non hanno comportato un aumento di superficie utile, pertanto sanabili attraverso l'art. 100 c.4 del RUE<sup>1</sup> che prevede per tali abusi, classificati come "minori", termini di prescrizione di 5 anni.

Lo stato delle autorimesse è da considerarsi legittimo, in quanto realizzate a seguito di nulla osta rilasciato dal Sindaco in data 10/03/1958 per la costruzione di 2 autorimesse, ulteriore nulla osta rilasciato in data 11/07/1958 relativo all'ampliamento per la costruzione di una terza autorimessa, condono P.G. 16.562 del 13/12/1986 relativo ad ampliamento per la costruzione di una quarta autorimessa.

---

<sup>1</sup> **Abusi minori.** Art.100 c.4 RUE BOLOGNA: Qualora siano trascorsi 5 anni dalla loro ultimazione le opere abusivamente eseguite che non abbiano comportato aumento di superficie utile, trasformazione di superficie accessoria in utile, alterazione della sagoma planivolumetrica o nuova costruzione, si ritengono sanati a tutti gli effetti amministrativi, e non si procede pertanto all'applicazione delle relative sanzioni. L'esistenza dei presupposti per la prescrizione dovrà essere comprovata con atto sostitutivo di notorietà. Il termine di prescrizione del mutamento di destinazione d'uso è di anni 10 e deve essere dimostrato anche con documentazione probatoria. La prescrizione è applicabile anche su immobili vincolati ai sensi degli artt. 10 e 12 del Dlgs 42/2004, a condizione che sia ottenuto il benestare della Soprintendenza ai Beni culturali e ambientali. La prescrizione è applicabile anche su immobili vincolati ai sensi del Dlgs 42/2004 Parte Terza a condizione che sia stato ottenuto l'accertamento di compatibilità paesaggistica limitatamente agli interventi accertabili ai sensi del Dlgs 42/2004. La prescrizione è applicabile anche quando le opere abusive hanno interessato parti strutturali dell'edificio a condizione che siano rispettate le disposizioni contenute nell'art. 22 comma 1 della LR 19/08 e che le opere non siano state eseguite in violazione della normativa sismica. È comunque sempre possibile, ove ve ne siano i presupposti, la sanatoria o la legittimazione di tali difformità con il pagamento delle sanzioni previste dalla legge.



## AREA DEL PATRIMONIO

Le planimetrie catastali degli appartamenti e del piano seminterrato delle cantine, presentate in data 22 luglio 1965 e 21 luglio 1995, sono conformi allo stato di fatto. Le planimetrie catastali delle autorimesse presentate in data 22 luglio 1965 e 26 febbraio 1986 sono conformi allo stato di fatto.

In sede di rilievo dell'area cortiliva, è stato rilevato un arretramento di lieve entità, rispetto alla mappa catastale, dello spigolo ovest del lotto che risulta - per una piccola porzione - inglobato nel mappale 344, di proprietà di terzi. Non si ha conoscenza dell'origine storica di tale variazione.

L'abitabilità è stata rilasciata in data 07/05/1930 e 17/05/1957 per gli appartamenti e in data 16/12/1958 per le autorimesse.

Come da nota del Ministero per i Beni Culturali e Paesaggistici dell'Emilia Romagna del 8/2/2006 prot.1747, l'edificio non presenta requisiti di interesse storico-artistico.

Costituiscono **allegato parte integrante** del presente avviso:

- la **scheda n.3** recante la descrizione per esteso dell'immobile;
- le planimetrie catastali e la planimetria di evidenziazione degli abusi minori;
- gli Attestati di Prestazione Energetica

**Prezzo base d'asta € 560.000,00**

**Deposito a garanzia dell'offerta € 56.000,00**

**Lotto n.4 BOLOGNA - VIA DELLE ROSE N. 54** costituito da:

- una abitazione, posta in un fabbricato condominiale, sita in via delle Rose n.54, composta da un appartamento al piano rialzato con annessa cantina, di mq. 130 di superficie commerciale comprensiva di area cortiliva esterna destinata a giardino esclusivo (area di circa mq.200 calpestabili da misurazione su planimetria catastale allegata), censita al Catasto Fabbricati del Comune di Bologna al Foglio 234, mappale 39-73 sub 3, cat.A/2, classe 3, consistenza vani 6,5, rendita catastale € 1.577,78, piano T-S1.

L'appartamento è accessibile sia da un cancello esclusivo su Via delle Rose che porta al giardino pertinenziale, sia dall'ingresso condominiale su vialetto privato carrabile.



## AREA DEL PATRIMONIO

I locali sono liberi da vincoli locativi.

Attestato di prestazione energetica rilasciato il 28/06/2017, Classe **G**, con Prot. n. 00997-050484-2017, valido fino al 28/06/2027.

Il lotto verrà venduto nello stato di fatto, di diritto, di manutenzione e consistenza in cui versa, con ogni aderenza e pertinenza, con le servitù attive e passive se e come esistono, con altri diritti reali o personali di cui siano oggetto.

L'eventuale spesa per opere condominiali di manutenzione straordinaria concernenti le parti comuni e/o private che dovesse essere approvata dall'assemblea condominiale nelle more della presente asta, sarà a carico dell'acquirente.

### **Stato Edilizio, Urbanistico e Catastale:**

Il fabbricato è presente in impianto catastale dal 31/12/1939 su progetto presentato al Comune di Bologna nel 1914 (prot. gen. 17.959 – prot. d'ufficio 1367).

Lo stato attuale presenta una minima difformità rispetto allo stato legittimo, riconducibile a un intervento di costruzione di una scala di collegamento tra la cucina e il giardino di pertinenza esclusiva, che non comporta un aumento di superficie utile, pertanto sanabile attraverso l'art. 100 comma 4 del RUE (vd. nota 1), che prevede per tali abusi detti "minori" termini di prescrizione di 5 anni.

I sopra riportati dati catastali e le planimetrie catastali **sono conformi** allo stato di fatto, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale, fatto salvo quanto sopra indicato.

L'unità immobiliare viene venduta senza il rilascio del certificato di agibilità, al quale gli aggiudicatari, in sede di compravendita, dovranno espressamente rinunciare.

Come da nota del Segretariato Regionale per l'Emilia-Romagna del Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo in data 11/04/2017 prot.2.968 è stata accertata, su richiesta dell'Ateneo, l'assenza di vincoli storico-artistici.



## AREA DEL PATRIMONIO

Nella medesima nota è indicato che, in caso di lavori di scavo, occorre il rispetto delle previsioni degli artt.28, 88, 90 e ss. del D.Lgs.42/2004 in materia di tutela archeologica e di quanto previsto dagli artt.95 e 96 del D.Lgs.163/2006 e s.m.i. per quanto concerne la verifica preventiva dell'interesse archeologico.

L'edificio, tutelato dal PSC e dal RUE per il suo interesse documentale in quanto ricadente nell'ambito storico "quartiere giardino", è comunque sottoposto alla tutela paesaggistica espressa nella Dichiarazione di notevole interesse pubblico del 04/02/1955 relativa alla zona collinare a sud-est di Bologna, emessa ai sensi della legge n.1497 del 1939.

Costituiscono **allegato parte integrante** del presente avviso:

- la **scheda n.4** recante la descrizione per esteso dell'immobile;
- le planimetrie catastali;
- la nota MIBACT di dichiarazione di assenza di vincolo storico-artistico e di sottoposizione a tutela paesaggistica;
- l'Attestato di Prestazione Energetica

**Prezzo base d'asta € 550.000,00**

**Deposito a garanzia dell'offerta: € 55.000,00.**

**Lotto n.5 OZZANO EMILIA (BO) CORTE QUERCETO, VIA SANT'ANDREA N. 55** di mq. 7.242 circa (misurazione del Fg.34 Mappale

48 comprensiva del sedime degli edifici), costituito da:

un corpo di fabbrica principale, comprendente abitazione e stalla, una piccola costruzione pro servizi e corte, il tutto censito al Catasto Fabbricati del Comune di Ozzano dell'Emilia al:

- Foglio 34, mappale 48 sub 3-4-5, cat. F/2, piano T-1;
- Foglio 34, mappale 48 sub 8, cat. F/1, area urbana di mq.6864.

È ubicato nella prima campagna pedecollinare di Ozzano dell'Emilia in via Sant'Andrea n. 55; è collabente<sup>2</sup>, in parte diroccato e recintato per motivi di

---

<sup>2</sup> La collabenza di cui all'art.6 c.1 lett.c) del D.M. MEF 02/01/1998 descrive la categoria catastale F/2 che fa riferimento a "Costruzioni non abitabili o non agibili e comunque di fatto non utilizzabili, a causa di dissesti statici, di fatiscenza o inesistenza di elementi



## AREA DEL PATRIMONIO

sicurezza.

I locali sono liberi da vincoli locativi.

Attestato di prestazione energetica, Classe **N.D.** (non determinabile per assenza di impianto di riscaldamento) Prot. n. 02949-099127-2011 del 28/11/2011, valido fino al 28/11/2021.

Il complesso verrà venduto nello stato di fatto, di diritto, di manutenzione e consistenza in cui versa, con ogni aderenza e pertinenza, con le servitù attive e passive se e come esistono, con altri diritti reali o personali di cui sia oggetto.

### **Stato Edilizio, Urbanistico e Catastale:**

Zona inserita nel Piano Strutturale Comunale e nel Regolamento Urbanistico Edilizio del Comune di Ozzano dell'Emilia nella categoria "Ambiti del territorio urbanizzabile" e specificatamente nell'Ambito potenziale per nuovi insediamenti specialistici (ASP) fra i comparti di espansione dell'ambito specializzato per attività di ricerca e didattica universitaria a conferma di previsioni vigenti. Inoltre è soggetta alla tutela delle risorse paesaggistiche ed ambientali in quanto facente parte del nodo complesso provinciale del Parco dei Gessi Bolognesi e Calanchi dell'Abbadessa al limite del sistema collinare ed è quindi sottoposta al Piano del parco zona pre-parco.

Il Comune di Ozzano Emilia, con delibera del Consiglio Comunale n. 11 del 27/02/2013 ha approvato la variante al Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE), in vigore dal 27 marzo 2013 (pubblicazione dell'avviso sul Bollettino Ufficiale della Regione Emilia Romagna 27 marzo 2013 n. 76), in conseguenza della quale è stato modificato l'art.4.5.2 del RUE, con ammissione di interventi di recupero sugli edifici esistenti da parte di privati, anche in assenza di un Piano Urbanistico Attuativo (PUA).

---

*strutturali e impiantistici, ovvero delle principali finiture ordinariamente presenti nella categoria catastale, cui l'immobile è censibile ed in tutti i casi nei quali la concreta utilizzabilità non è conseguibile con soli interventi edilizi di manutenzione ordinaria o straordinaria".*



## AREA DEL PATRIMONIO

Il complesso immobiliare è sorto come edificio strumentale all'attività agricola presumibilmente ad inizio 1900 e comunque era già presente nell'atto di acquisto dall'Opera Pia dei Poveri Vergognosi del 1965 rep.891. Non sono stati rinvenuti precedenti edilizi. Trattandosi di immobile accatastato in cat. F/2 (collabente) non necessita di conformità catastale.

Gli immobili vengono venduti senza il rilascio del certificato di agibilità, al quale gli aggiudicatari, in sede di compravendita, dovranno espressamente rinunciare.

Gli immobili non presentano requisiti di interesse storico-artistico (nota Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici Emilia-Romagna 30/08/2005 prot.n.11.551).

Con la medesima nota è stata segnalata la presenza di ritrovamenti archeologici in superficie, localizzati a circa 100 metri a sud est della casa colonica in questione; viene dunque richiesto di preavvertire la Soprintendenza competente in caso di ristrutturazioni dell'edificio che implicino significative movimentazioni di terra.

Il terreno verrà ceduto a corpo e non a misura, con espressa rinuncia delle parti (venditore e acquirente) a qualunque eccezione o pretesa qualora in sede di misurazione si riscontrassero differenze di superficie in eccesso o in difetto, anche se superiori alle tolleranze di legge.

La verifica dei confini sarà a cura e spese dell'aggiudicatario da effettuarsi in contraddittorio con l'Università di Bologna.

L'Università non procederà alle notifiche di cui alla L. 817/1971 né assume alcuna responsabilità in ordine alla possibilità che venga eventualmente esercitata azione di riscatto da parte dei confinanti aventi diritto di prelazione ai sensi dell'art. 7 della L. 817/1971.

Costituiscono **allegato parte integrante** del presente avviso:

- la **scheda n.5** recante la descrizione per esteso dell'immobile;
- le planimetrie catastali;
- l'Attestato di Prestazione Energetica

**Prezzo base d'asta € 434.000,00**

**Deposito a garanzia dell'offerta € 43.400,00**



## AREA DEL PATRIMONIO

### **Lotto n.6 OZZANO EMILIA (BO) EX ORATORIO DI SAN GIOVANNI DI PASTINO, VIA TOLARA DI SOPRA** costituito da:

tre corpi di fabbrica non utilizzati, collabenti (vd. nota 2) e in parte diroccati e relativa area cortiliva, recintati per motivi di sicurezza, oltre a terreni agricoli di superficie pari a circa mq. 26.700, il tutto censito come segue:

- Catasto Fabbricati
  - Foglio 46, mappale 39 sub 3, cat. F/2, piano S1-T-1 (già al C.T. mappale 39);
  - Foglio 46, mappale 39 sub 4, cat. F/2, piano S1-T-1 (già al C.T. mappale 39);
  - Foglio 46, mappale 39 sub 5, cat. F/2, piano T-1 (già al C.T. mappale 53);
  - Foglio 46, mappale 39 sub 6, cat. F/2, piano T (già al C.T. mappale 77);
  - Foglio 46, mappale 39 sub 7, cat. F/1, area cortiliva di mq.3.817 (già al C.T. mappale 40);
  
- Catasto Terreni
  - Foglio 46, mappale 42/parte, seminativo, cl. 4, ha 2,2000;
  - Foglio 46, mappale 56/parte, seminativo, cl. 3, ha 0,4700.

Saranno a cura e spese dell'aggiudicatario il frazionamento catastale del terreno agricolo ceduto unitamente agli edifici del complesso (mappali 42 e 56) e la verifica dei confini da effettuarsi in contraddittorio con l'Università di Bologna, secondo la delimitazione in giallo di cui all'allegato (scheda n.6) al presente avviso.

I locali sono liberi da vincoli locativi.

Attestati di Prestazione Energetica rilasciati il 29/11/2011 prot. 02949-099175-2011 Classe **N.D.** (non determinabile per assenza di impianto di riscaldamento) e prot. 02949-099196-2011, Classe **N.D.** (non determinabile per assenza di impianto di riscaldamento) validi fino al 29/11/2011.

Il complesso verrà venduto nello stato di fatto, di diritto, di manutenzione e consistenza in cui versa, con ogni aderenza e pertinenza, con le servitù attive e passive se e come esistono, con altri diritti reali o personali di cui sia



## AREA DEL PATRIMONIO

oggetto.

### **Stato Edilizio, Urbanistico e Catastale:**

La zona è inserita nel Piano Strutturale Comunale di Ozzano dell'Emilia all'interno della categoria "Assetto Territorio Rurale" e più specificamente nell'ambito agricolo di rilievo paesaggistico e fa anche parte del Progetto di Rete Ecologica di cui al Nodo Complesso Provinciale del Parco dei Gessi Bolognesi e Calanchi dell'Abbadessa.

E' gravata da vincoli di natura storico-architettonica per la tutela delle risorse storico-culturali di cui all'art.10 del D.Lgs.42/2004 e per la tutela delle zone di interesse storico-testimoniale delle partecipanze e da vincoli di natura paesaggistico-ambientale, in quanto limite del sistema collinare in zona di particolare interesse e di importanza comunitaria (SIC IT 4550001).

Il complesso immobiliare, sorto come edificio strumentale all'attività agricola era già presente nell'atto di acquisto dall'Opera Pia dei Poveri Vergognosi del 1965 rep.891.

Non sono stati rinvenuti precedenti edilizi. Trattandosi di immobili accatastati in cat. F/2 (collabente) non necessitano di conformità catastale.

L'oratorio riportato già in un disegno del 1578, è stato eretto nel luogo ove sorgeva una pieve del XII sec. già denominata "Plebe de Pasteno"; gli altri edifici sono più recenti, probabilmente risalenti al dopo guerra.

Le unità immobiliari vengono vendute senza il rilascio del certificato di agibilità, al quale gli aggiudicatari, in sede di compravendita, dovranno espressamente rinunciare.

Compendio dichiarato di interesse storico artistico, la cui alienazione è soggetta a prelazione del Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo.

Ai fini fiscali e dell'eventuale esercizio della prelazione da parte del Ministero per i beni e le attività culturali e del turismo o di altri Enti Pubblici sui beni gravati da vincolo storico-artistico, in considerazione dell'unicità del lotto, si specifica sin da adesso che il prezzo a base d'asta – come oltre individuato in complessivi € 415.000 - è composto per il 95% (novantacinque per cento) dal valore dei beni gravati da vincolo storico-artistico (Catasto Fabbricati Foglio 46 Mappale 39 Sub 3, 4, 5, 6, 7) e per il



## AREA DEL PATRIMONIO

5% (cinque per cento) dai terreni non soggetti a vincolo (Catasto Terreni Foglio 46 Mappale 42/parte di mq. 22.000 Foglio 46 Mappale 56/parte di mq.4.700).

Conseguentemente, il prezzo di aggiudicazione in sede d'asta sarà anch'esso composto - ai fini fiscali ed ai fini dell'eventuale esercizio della prelazione da parte del Ministero per i beni e le attività culturali e del turismo o di altri Enti Pubblici sui beni gravati da vincolo storico-artistico – da una quota parte pari al 95% relativa ai beni gravati da vincolo-storico artistico e da una quota parte pari al 5% relativa ai terreni non soggetti a vincolo.

### **Servitù:**

In sede di compravendita sarà trasferita all'acquirente la servitù passiva di acquedotto, elettrodotto e passaggio - sullo stradello esistente sui Mappali 39, 42 e 56 che da via Tolara di Sopra consente l'attraversamento del complesso in vendita a favore del Fondo Pivani, derivante da rogito notarile in data 7.3.1986 Rogante Dott. Dante Taglioli Rep. n. 5736, registrato il 25.3.1986 al n.8667 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bologna in data 11.4.1986 n. 11402 e n. 8653/particolare.

Il terreno verrà ceduto a corpo e non a misura, con espressa rinuncia delle parti (venditore e acquirente) a qualunque eccezione o pretesa qualora in sede di misurazione si riscontrassero differenze di superficie in eccesso o in difetto, anche se superiori alle tolleranze di legge.

L'Università non procederà alle notifiche di cui alla L. 817/1971 né assume alcuna responsabilità in ordine alla possibilità che venga eventualmente esercitata azione di riscatto da parte dei confinanti aventi diritto di prelazione ai sensi dell'art. 7 della L. 817/1971.

Costituiscono **allegato parte integrante** del presente avviso:

- la **scheda n.6** recante la descrizione per esteso del lotto, dell'immobile e relativi vincoli e prescrizioni;
- le planimetrie catastali;
- i decreti di vincolo e l'autorizzazione ad alienare MIBACT;
- l'Attestato di Prestazione Energetica

**Prezzo base d'asta € 415.000.**

**Deposito a garanzia dell'offerta: € 41.500.**



## AREA DEL PATRIMONIO

**Lotto n.7 – GRANAROLO EMILIA (BO) CORTE COLONICA  
PODERE CASINO VIA CADRIANO N. 58** costituita da unità censite  
come collabenti (vd. nota 2) al Catasto Fabbricati del Comune di Granarolo  
dell'Emilia e precisamente:

- ex casa colonica padronale a due piani fuori terra e belvedere di Superficie Utile Lorda (SUL) pari a mq 724 circa;
- ex stalla con sovrastante fienile di circa mq 355 di SUL;
- ex porcile – pollaio di circa mq 128 di SUL;
- baracca di legno condonata;

il tutto censito al Foglio 33, Mappale 7, cat. F/2 “Unità collabenti”  
(precedentemente censiti al Catasto Terreni Foglio 33 Particelle 5, 6 e 7).

- ex casella diroccata con adiacente struttura metallica ad uso stalla aperta condonata, per complessivi mq 304 circa di SUL, censita al Catasto Terreni al Foglio 33, Particella 199, Ha 00.03.08 “Fabbricato Diruto” (precedentemente censito al Catasto Terreni Foglio 33 Particella 8);

- terreno agricolo di circa mq 4.385 censito al Catasto Terreni Fg.33 Mappale 4, come “seminativo di classe 1”.

I locali sono liberi da vincoli locativi.

Attestato di prestazione energetica Prot. n.02949-65115-2010, Classe **N.D.** (non determinabile per assenza di impianto di riscaldamento), rilasciato il 14/09/2010, valido fino al 14/09/2020.

Il complesso verrà venduto nello stato di fatto, di diritto, di manutenzione e consistenza in cui versa, con ogni aderenza e pertinenza, con le servitù attive e passive se e come esistono, con altri diritti reali o personali di cui sia oggetto.

### **Stato Edilizio, Urbanistico e Catastale:**

Le unità immobiliari sono prive di autorizzazioni edilizie, in quanto edifici strumentali all'attività agricola la cui costruzione è iniziata anteriormente al 1 settembre 1967, ad eccezione di:

- locale uso ricovero attrezzi agricoli/garage, costruito in adiacenza alla



## AREA DEL PATRIMONIO

casa padronale per il quale era stato rilasciato dal Comune di Granarolo dell'Emilia alla precedente proprietà nulla osta per esecuzione lavori edili in data 26.9.1970 n.922;

- un fabbricato (tettoia in struttura metallica ad uso stalla – mappale 199) ed altro fabbricato (baracca in legno ad uso ricovero macchine – mappale 7 parte, magazzino) per la cui esecuzione è stata presentata domanda di concessione in sanatoria in data 28 marzo 1986 prot. 2882 la cui oblazione è stata per intero pagata il 12 marzo 1986 come da ricevute nn. 349, 350 rilasciate dall'Ufficio Postale di Granarolo dell'Emilia. Tale domanda in sanatoria è allegata sotto la lettera E al rogito del Notaio Luigi Malaguti di Bologna rep. 8856/3076 in data 25.10.1993. In esito a tale istanza è stata rilasciata concessione edilizia in sanatoria n.228 del 3.7.1989.

Trattandosi di immobile accatastato in cat. F/2 (collabente) non necessita di conformità catastale.

Le unità immobiliari vengono vendute senza il rilascio del certificato di agibilità, al quale gli aggiudicatari, in sede di compravendita, dovranno espressamente rinunciare.

Compendio dichiarato di interesse storico artistico, la cui alienazione è soggetta a prelazione del Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo.

### **Servitù:**

In sede di compravendita sarà costituita una servitù di passaggio, con oneri a carico dell'aggiudicatario - a favore dell'acquirente ed a carico dell'Università - sullo stradello che da via Cadriano consente l'accesso sia al complesso in vendita che ai terreni coltivati dall'Azienda Agraria Universitaria che lo circondano.

Tale servitù sarà costituita senza la dazione di alcun corrispettivo o indennità in quanto, ai sensi dell'art. 1054 del C.C., trattasi di fondo intercluso; per la relativa manutenzione si applicherà l'art. 1069 del codice civile. L'Alma Mater Studiorum Università di Bologna si obbligherà, a propria cura e spese, al ripristino di ogni eventuale danno arrecato allo stradello dai mezzi pesanti utilizzati dall'Ente e/o da suoi incaricati, che dovessero impedirne l'utilizzo normale da parte dell'acquirente, titolare della servitù.



## AREA DEL PATRIMONIO

In sede di compravendita, al fine di consentire il regolare deflusso delle acque, sarà costituita altra servitù - a favore dell'Università ed a carico dell'acquirente - in ragione dell'esistenza di un fosso di scolo posto in prossimità del confine sud-ovest del lotto in vendita, la cui manutenzione sarà a cura e spese dell'Università.

Sarà inoltre trasferita la servitù attiva di passaggio esistente sulla capezzagna corrente lungo il confine sud del mappale 2 del foglio 34 di Granarolo Emilia, per accedere e recedere dalla via Cadriano, come risulta da rogito Notaio Aldo Dalla Rovere 22.3.1983 n. 8620/1411.

Il terreno verrà ceduto a corpo e non a misura, con espressa rinuncia delle parti (venditore e acquirente) a qualunque eccezione o pretesa qualora in sede di misurazione si riscontrassero differenze di superficie in eccesso o in difetto, anche se superiori alle tolleranze di legge.

L'Università non procederà alle notifiche di cui alla L. 817/1971 né assume alcuna responsabilità in ordine alla possibilità che venga eventualmente esercitata azione di riscatto da parte dei confinanti aventi diritto di prelazione ai sensi dell'art. 7 della L. 817/1971.

Costituiscono **allegato parte integrante** del presente avviso:

- la **scheda n.7** recante la descrizione per esteso dell'immobile e relativi vincoli e prescrizioni;
- le planimetrie catastali;
- i decreti di vincolo e l'autorizzazione ad alienare MIBACT;
- l'Attestato di Prestazione Energetica

**Prezzo base d'asta € 500.000,00.**

**Deposito a garanzia dell'offerta: € 50.000,00.**

**Lotto n.8 - CASTEL DI CASIO (BO) LOCALITA' CASTROLA, VIA PIEVE N. 7** costituito da:

abitazione con corte di mq.395 circa commerciali, due garage di mq.65 circa commerciali, oltre terreni agricoli incolti per complessivi mq 19.760.

Il lotto è censito nel Comune di Castel di Casio al Catasto Fabbricati al:

- - Foglio 17, Mappale 287, sub 5, cat. C/6, classe 2, consistenza mq 31, piano S1, rendita € 81,65;
- - Foglio 17, Mappale 287, sub 7, cat. A/3, classe 2, consistenza vani 18,



## AREA DEL PATRIMONIO

piano S1-T-1, rendita € 1.347,95;

- - Foglio 17, Mappale 287, sub 8, cat. C/6, classe 1, consistenza mq 34, piano S1, rendita € 75,51;

e al Catasto Terreni:

- Foglio 17, Mappale 229, bosco ceduo, classe 1, consistenza mq 880, rendita d. € 0,91;
- Foglio 17, Mappale 248, seminativo, classe 2, consistenza mq 500, rendita d. € 0,65;
- Foglio 17, Mappale 249, seminativo, classe 2, consistenza mq 7.200, rendita d. € 9,30;
- Foglio 17, Mappale 294, seminativo arborato, classe 2, consistenza mq 1.384, rendita d. € 1,79;
- Foglio 17, Mappale 307, seminativo, classe 2, consistenza mq 520, rendita d. € 0,67;
- Foglio 17, Mappale 308, seminativo, classe 2, consistenza mq 2.540, rendita d. € 3,28;
- Foglio 17, Mappale 310, seminativo, classe 2, consistenza mq 2.588, rendita d. € 3,34;
- Foglio 17, Mappale 312, seminativo, classe 2, consistenza mq 1.250, rendita d. € 1,61;
- Foglio 9, Mappale 41, bosco ceduo, classe 2, consistenza mq 2.898, rendita d. € 1,95.

I locali sono liberi da vincoli locativi.

Attestato di Prestazione Energetica Prot. n.02949-076524-2012, Classe **N.D.** (non determinabile per assenza di impianto di riscaldamento) del 10/09/2012, valido fino al 10/09/2022.

Il complesso immobiliare verrà venduto nello stato di fatto, di diritto, di manutenzione e consistenza in cui versa, con ogni aderenza e pertinenza, con le servitù attive e passive se e come esistono, con altri diritti reali o personali di cui siano oggetto.

### **Stato Edilizio, Urbanistico e Catastale:**

L'edificio è inserito nel Piano Strutturale Comunale del Comune di Castel di Casio in ambito territoriale rurale all'interno della fascia di rispetto fluviale (150 metri) del fiume Limentra.



## AREA DEL PATRIMONIO

La costruzione del fabbricato in vendita ebbe inizio anteriormente all'1 settembre 1967. Esso è presente in planimetrie del Catasto Urbano sin dal 10/01/1940. Con provvedimenti n. 151 del 19/02/1964 e n. 185 del 29/05/1965 del Comune di Castel di Casio, l'edificio è stato oggetto di permesso di costruire per ampliamento e sopraelevazione dello stesso.

Successivamente, l'edificio è stato oggetto di sanatoria di abusi minori ai sensi dell'art. 6.9.6 del RUE con cambio di destinazione d'uso di locali n. 679/2012 del 09/03/2012 con variazione catastale dell'11/05/2012 prot. n. BO0116204.

I sopra riportati dati catastali e le planimetrie catastali **sono conformi** allo stato di fatto, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale.

Le unità immobiliari vengono vendute senza il rilascio del certificato di agibilità, al quale gli aggiudicatari, in sede di compravendita, dovranno espressamente rinunciare.

Come da nota del Ministero per i Beni e le Attività Culturali – Soprintendenza Regionale per i Beni e le Attività Culturali dell'Emilia-Romagna 28/11/2003 prot. 9182, l'immobile non presenta i requisiti di interesse storico e architettonico.

Il terreno verrà ceduto a corpo e non a misura, con espressa rinuncia delle parti (venditore e acquirente) a qualunque eccezione o pretesa qualora in sede di misurazione si riscontrassero differenze di superficie in eccesso o in difetto, anche se superiori alle tolleranze di legge.

Sarà a cura e spese dell'aggiudicatario la verifica dei confini dei terreni da effettuarsi in contraddittorio con l'Università di Bologna.

L'Università non procederà alle notifiche di cui alla L. 817/1971 né assume alcuna responsabilità in ordine alla possibilità che venga eventualmente esercitata azione di riscatto da parte dei confinanti aventi diritto di prelazione ai sensi dell'art. 7 della L. 817/1971.

Costituiscono **allegato parte integrante** del presente avviso:  
- la **scheda n.8** recante la descrizione per esteso dell'immobile;



## AREA DEL PATRIMONIO

- le planimetrie catastali
- l'Attestato di Prestazione Energetica

**Prezzo base d'asta € 153.000,00.**

**Deposito a garanzia dell'offerta: € 15.300,00.**

**Lotto n.9 – APPARTAMENTO IN ROMA VIA ACHILLE MAURI N.18 int.16 - di proprietà al 40% dell'Università di Bologna e al 60% della sig.ra Veronesi Valeria**

Appartamento in Roma di proprietà al 40% dell'Università di Bologna e al 60% della sig.ra Veronesi Valeria che, nella qualità di comproprietaria, in data 16/07/2016 ha conferito mandato all'Università di Bologna di porre in essere tutti gli adempimenti necessari e consequenziali per la vendita all'asta dell'immobile.

L'appartamento è localizzato nel quartiere Trionfale al piano seminterrato di un palazzo degli anni '70; è composto da ingresso, cucina, bagno e due camere ed è dotato di cantina e posto auto scoperto di pertinenza.

L'immobile è censito al Catasto Fabbricato del Comune di Roma al:

- Foglio 191, mappale 8, sub 16, cat. A/2, classe 3, consistenza 4 vani, rendita € 867,65;
- Foglio 191, mappale 8, sub 509, cat. C/6, classe 3, consistenza 11 mq, rendita €42,04.

Il locale è libero da vincoli locativi.

Attestato di Prestazione Energetica rilasciato il 22/03/2017 con ID [opec283.20170322094823.15742.06.1.17@pec.aruba.it](mailto:opec283.20170322094823.15742.06.1.17@pec.aruba.it), Classe **F**, valido fino al 31/12/2018.

Il lotto verrà venduto nello stato di fatto, di diritto, di manutenzione e consistenza in cui versa, con ogni aderenza e pertinenza, con le servitù attive e passive se e come esistono, con altri diritti reali o personali di cui siano oggetto.

L'eventuale spesa per opere condominiali di manutenzione straordinaria concernenti le parti comuni e/o private che dovesse essere approvata dall'assemblea condominiale nelle more della presente asta, saranno a carico dell'acquirente.



## AREA DEL PATRIMONIO

### **Stato Edilizio, Urbanistico e Catastale:**

Il fabbricato, con annesso cortile condominiale interno e due giardini privati, è stato costruito con concessione edilizia n. 581 del 26/04/1972. L'appartamento, oggetto della presente vendita, di cui era stata modificata la destinazione d'uso da magazzino ad abitazione senza le dovute autorizzazioni edilizie necessarie, è stato sanato con concessione n. 238.312 del 1986.

Le planimetrie catastali presentate in data 04/11/1985 sono conformi allo stato di fatto.

L'unità immobiliare è dotata di certificato di agibilità rilasciato con licenza Rep. 1554 del 2003.

I sopra riportati dati catastali e le planimetrie catastali **sono conformi** allo stato di fatto, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale.

L'appartamento è libero da vincoli storico-artistici, essendo stato edificato da meno di 70 anni.

Costituiscono **allegato parte integrante** del presente avviso:

- la **scheda n.9** recante la descrizione per esteso dell'immobile;
- le planimetrie catastali
- l'Attestato di Prestazione Energetica

**Prezzo base d'asta € 219.000,00.**

**Deposito a garanzia dell'offerta € 21.900,00.**

## **CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA**

L'Università ha provveduto, con note prot. n.72.448 del 01/08/2016 e n. 85.457 del 09/08/2017 alla rituale comunicazione al MEF delle vendite immobiliari oggetto della presente asta, ai sensi dell'art. 12 c. 1 DL 06/07/2011 n. 98 e dell'art. 2 c. 5 DM MEF 16/03/2012.

Esse sono conseguentemente inserite nella programmazione triennale 2016/2018 delle alienazioni immobiliari dell'Ente, approvata con delibera rep.n.413 del 26/07/2016 e Provvedimento Dirigenziale 09/08/2017 prot.85.451.



## AREA DEL PATRIMONIO

### Ai fini fiscali, trattasi di operazione immobiliare soggetta ad imposta di registro.

Si precisa che è esclusa l'applicabilità del regime previsto dall'art. 1, comma 5 – Tariffa – del DPR 26 aprile 1986 n. 131 in quanto trattasi di cessione eseguita da Ente che non ha per oggetto esclusivo l'attività commerciale, non rientrando a nessun titolo nelle fattispecie assoggettate al regime IVA per mancanza dei requisiti soggettivi.

Pertanto in applicazione della sentenza della Corte Costituzionale 23/01/2014 n.6 che ha dichiarato l'illegittimità costituzionale dell'art.1 comma 497 della legge 23/12/2005 n.266, è prevista la facoltà per gli acquirenti di immobili ad uso abitativo e relative pertinenze acquisiti a seguito di pubblico incanto, i quali non agiscono nell'esercizio di attività commerciali, artistiche o professionali, di chiedere che la base imponibile ai fini delle imposte di registro, ipotecarie e catastali sia costituita dal valore dell'immobile (deroga all'art 44 co.1, Cfr. art.52 commi 4 e 5 del D.P.R. n.131 del 1986, fatta salva l'applicazione dell'art.39 primo comma lettera d) ultimo periodo del D.P.R. 29/09/1973 n.600 “disposizioni comuni in materia di accertamento delle imposte sui redditi”).

### **Impianti:**

L'Università non presta alcuna garanzia di conformità degli impianti esistenti, posti a servizio del lotto in vendita ai requisiti richiesti dalla normativa vigente al momento della loro installazione e/o rifacimento, in quanto gli impianti stessi potrebbero non essere conformi alla normativa vigente al tempo della loro installazione e/o rifacimento.

Ne consegue che ogni spesa necessaria per l'apposizione, adeguamento o messa a norma degli impianti sarà a completo carico della parte acquirente che esonererà espressamente la parte venditrice da qualsiasi responsabilità accettando di acquistare gli immobili nello stato in cui si trovano e cioè non dotati di impianti conformi alla normativa in materia di sicurezza.

## **VISITE AI LOTTI**

Sarà possibile visitare il lotto senza appuntamento, sulla base del seguente calendario:

i lotti 1 e 2 in data 14 novembre 2017 ore 15 - 17;



## AREA DEL PATRIMONIO

il lotto 3 in data 15 novembre 2017 ore 10 - 12;  
il lotto 4 in data 8 novembre 2017 ore 10 - 12;  
il lotto 5 in data 16 novembre 2017 ore 10 - 13;  
il lotto 6 in data 16 novembre 2017 ore 10 - 13;  
il lotto 7 in data 7 novembre 2017 ore 10 - 12;  
il lotto 8 in data 9 novembre ore 11 - 13;  
il lotto 9 in data 7 novembre 2017 ore 11 - 13.

### **TERMINI, MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA E DELLA DOCUMENTAZIONE**

Coloro che intendano partecipare all'asta devono far pervenire **un unico plico chiuso**, controfirmato sui lembi di chiusura, **riportante i dati del mittente** e la dicitura: **NON APRIRE "Asta per la vendita di immobile in .....** **via .....** **Lotto/i n./nn.** , " al seguente indirizzo:

**ALMA MATER STUDIORUM UNIVERSITA' DI BOLOGNA -  
SETTORE PATRIMONIO, VIA ZAMBONI N. 33, 40126 BOLOGNA.**

Il plico potrà essere recapitato per mezzo del servizio postale di Stato o di agenzia di recapito e dovrà pervenire tassativamente **a pena di esclusione** entro le **ore 12,00** del giorno **01/12/2017**.

La consegna a mano (anche tramite corriere) del plico, chiuso e controfirmato, da effettuarsi tassativamente **a pena di esclusione** entro le ore **12,00** del giorno **01/12/2017**, potrà essere fatta direttamente al Settore Patrimonio dell'Alma Mater Studiorum Università di Bologna, in Bologna via Acri n. 3 nei seguenti giorni ed orari di apertura al pubblico: lunedì, martedì, mercoledì ore 9,15 – 11,15; martedì, giovedì ore 14,30 – 15,30.

**Eventuali ritardi o disguidi del servizio postale o dell'agenzia di recapito non potranno essere invocati per la regolarizzazione della posizione del concorrente.**

### **DOCUMENTAZIONE D'ASTA**

**Il plico dovrà contenere due buste** separate, a loro volta chiuse e controfirmate sui lembi di chiusura, recanti l'intestazione dell'offerente, l'oggetto della gara e la dicitura rispettivamente: "A - Documentazione" e "B - Offerta economica"



## AREA DEL PATRIMONIO

**Busta A - “Documentazione”** dovrà contenere, a **pena di esclusione**, i seguenti documenti:

- **Istanza di partecipazione all’asta con dichiarazione sostitutiva** (modulo 1 a) in conformità al disposto degli artt. 46, 47 e 76 del DPR n.445/2000, redatta in bollo (una marca da € 16,00) in lingua italiana, datata e sottoscritta dalla stessa persona che sottoscrive l’offerta economica, persona fisica o legale rappresentante delle persone giuridiche, contenente dichiarazione ai sensi del D.L. 09/02/2012 n.5 che comprovi la propria capacità di impegnarsi per contratto e che pertanto attesti:
  - nome e cognome, data e luogo di nascita, residenza;
  - codice fiscale;
  - dichiarazione di essere celibe/nubile/coniugato in regime patrimoniale di comunione/separazione dei beni;
  - di non essere interdetto, inabilitato o fallito e che a proprio carico non sono in corso procedure che denotano lo stato di insolvenza o la cessazione dell’attività, fatte salve le disposizioni di cui all’art.186-bis del R.D. n.267/1942, modificato dall’art.33 comma 1 lett. h) del D.L. 83/2012 e che non sono avviati nei propri confronti procedimenti per la dichiarazione di una di tali situazioni;
  - di non aver riportato condanne penali con sentenza passata in giudicato e di non essere destinatario di provvedimenti definitivi che riguardano l’applicazione di misure di sicurezza e di misure di prevenzione, di decisioni civili e di provvedimenti amministrativi iscritti nel casellario giudiziale ai sensi della vigente normativa, che comportino la perdita o la sospensione della capacità di contrarre;
  - che non risultano a proprio carico l’applicazione della pena accessoria della incapacità a contrarre con la pubblica amministrazione o la sanzione del divieto di contrarre con la pubblica amministrazione;
  - che non ha commesso violazioni gravi, definitivamente accertate, rispetto agli obblighi relativi al pagamento delle imposte e tasse, secondo la legislazione italiana o quella dello Stato in cui è stabilito;
  - che nei propri confronti non sussistono le cause di divieto, di decadenza o di sospensione di cui all’art.67 del D.Lgs.06/09/2011 n.159 (ove l’offerente sia una società, l’autocertificazione dovrà essere prodotta dal rappresentante legale e da tutti gli amministratori);
  - di aver visionato e ben conoscere tutte le prescrizioni dell’avviso



## AREA DEL PATRIMONIO

d'asta e i documenti ad esso inerenti ed in particolare, il contenuto e le prescrizioni dei Decreti della Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Regione Emilia Romagna relativi ai beni di cui ai lotti n.1, 2, 6 e 7, di accettarli e di ritenerli definitivi e che gli stessi non richiedono interpretazioni e/o spiegazioni tali da interferire sulla presentazione dell'offerta.

e inoltre nel caso di persone giuridiche

- dichiarazione di essere titolare di Ditta individuale o di essere legale rappresentante della Società/Ente e di esprimerne la volontà di acquistare l'immobile per la cui vendita è indetta l'asta;

- n. partita IVA e n. di iscrizione nel Registro delle Imprese presso la C.C.I.A.A.;

- che la Ditta Individuale/Società/Ente non si trovi in stato di fallimento, di liquidazione coatta, amministrazione controllata o di concordato preventivo, fatte salve le disposizioni di cui all'art.186-bis del R.D. n.267/1942, modificato dall'art.33 comma 1 lett. h) del D.L. 83/2012, o sottoposta a procedure concorsuali o a qualunque altra procedura che denoti lo stato di insolvenza o la cessazione dell'attività, e non è destinataria/o di provvedimenti giudiziari che applicano le sanzioni amministrative di cui al D.Lgs.231/2001 e che non sono avviati nei propri confronti procedimenti per la dichiarazione di una di tali situazioni;

- all'istanza dovranno essere allegati atti comprovanti che chi sottoscrive l'offerta ha facoltà di impegnare l'impresa o la società stessa (ad esempio delibera Consiglio di Amministrazione, Statuto ecc.)

- dichiarazione ai sensi dell'art. 47 del D.P.R. 445 del 28.12.2000, del legale rappresentante circa l'assenza di procedure d'interdizione o inabilitazione e di condanne penali con sentenza passata in giudicato anche con riguardo a tutti gli accomandatari, se concorrente è una società in accomandita semplice, ovvero a tutti gli amministratori muniti di poteri di rappresentanza, se concorrente è una persona giuridica legalmente costituita (società, cooperativa, consorzio, Enti, ecc.).

In alternativa, ciascun socio accomandatario o ciascun amministratore munito di potere di rappresentanza dovrà presentare propria personale dichiarazione.



## AREA DEL PATRIMONIO

Sul sito internet [www.unibo.it/download/immobili](http://www.unibo.it/download/immobili) è presente, per ciascuna categoria di partecipanti (persone fisiche ed imprese) il modulo 1a) per la presentazione dell'istanza predisposto dall'amministrazione.

- **fotocopia/e** non autenticata/e del **documento di identità** in corso di validità;
- **cauzione.** La cauzione, nella misura indicata nel presente bando alla voce "deposito a garanzia dell'offerta" per ciascun lotto, può essere costituita da:
  - **fideiussione bancaria** "a prima richiesta", recante rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'art. 1944 c.c., con validità fino al (8 mesi dalla data d'asta) intestata ad "Alma Mater Studiorum - Università di Bologna", corredata dall'impegno del garante a rinnovare la garanzia per ulteriori 8 mesi, secondo le indicazioni che saranno impartite dall'Università, nell'ipotesi in cui il procedimento non si concluda entro il termine suddetto.

o, in alternativa, da:

- **assegno circolare non trasferibile** intestato ad "**Alma Mater Studiorum Università di Bologna**".

Tale cauzione non sarà produttiva di interessi.

**L'offerente che voglia presentare offerte per più lotti, dovrà produrre una cauzione per ciascun lotto per il quale presenta offerta, a pena di esclusione dall'asta.**

**Non è ammessa la presentazione di un'unica cauzione cumulativa, a pena di esclusione dall'asta.**

L'ammontare della somma prestata a titolo di cauzione dal soggetto aggiudicatario verrà imputato in conto al prezzo al momento della dell'atto di compravendita. In caso di cauzione prestata tramite fidejussione bancaria, la stessa verrà restituita non appena verificato il versamento totale del prezzo di aggiudicazione.

Ai concorrenti che non si siano resi aggiudicatari ed a coloro che non siano stati ammessi alla gara, se non presenti in asta, saranno restituiti i



## AREA DEL PATRIMONIO

“depositi a garanzia dell’offerta” entro 10 giorni dalla seduta d’asta.

### **Busta B “Offerta Economica”.**

L’offerta economica dovrà essere **redatta in bollo** (una marca da € 16,00), sul modulo predisposto dall’amministrazione disponibile sul sito [www.unibo.it/download/immobili](http://www.unibo.it/download/immobili), ed indicare con precisione, a **pena di esclusione**:

- il **prezzo offerto**, in cifre e in lettere (in caso di discordanza sarà ritenuto valido quello più vantaggioso per l’Amministrazione);
- **generalità dell’offerente** (nel caso trattasi di società, del legale rappresentante), comprensive di codice fiscale e/o partita I.V.A. ed esatto recapito al quale indirizzare le eventuali comunicazioni.

L’offerta dovrà essere sottoscritta, con firma autografa, leggibile e per esteso, dall’offerente (nel caso trattasi di società, dal legale rappresentante) e chiusa in apposita busta controfirmata sui lembi di chiusura.

Non sono ammesse né offerte per procura speciale, né offerte per persona da nominare.

Non sono ammesse offerte al ribasso, condizionate od espresse in modo indeterminato o generico.

L’offerta non potrà presentare abrasioni o correzioni di sorta, se non espressamente confermate e sottoscritte dallo stesso soggetto che sottoscrive l’offerta medesima.

Le offerte che pervenissero in forma diversa da quella prescritta e oltre il termine previsto non saranno ritenute valide anche se sostitutive o aggiuntive di offerte precedenti pervenute regolarmente e nei termini prescritti.

### **MODALITA’ DI PRESENTAZIONE**

Le **buste A - “Documentazione”**, contenente i documenti indicati al punto “Busta A - Documentazione”, e **B - “Offerta Economica”**, dovranno essere contenute nel plico generale, chiuso e controfirmato sui lembi di chiusura, riportante i dati del mittente e la dicitura **NON APRIRE “Asta per la vendita di immobile in ..... via ..... Lotto/i n./nn.....”**.



## AREA DEL PATRIMONIO

**Ove uno stesso soggetto concorra per più lotti**, l'offerente dovrà presentare un unico plico. In esso dovranno essere presenti:

- una busta A recante la dicitura “**Documentazione**” e contenente l’istanza con dichiarazione sostitutiva e le cauzioni,
- e una busta B recante la dicitura “**Offerta Economica lotto n.\_\_\_\_\_**”, per ciascuno dei lotti per i quali si formulano le offerte.

## CAUSE DI ESCLUSIONE DALL’ASTA

Si farà luogo all'esclusione dall’asta nel caso in cui:

- il **plico** pervenga **oltre il termine** previsto nel presente bando;
- **manchi** anche **uno solo dei documenti richiesti** al capitolo “documentazione di gara”;
- **manchi, nell’istanza** di partecipazione, **una delle dichiarazioni richieste** per ciascuna categoria di partecipanti;
- **l’offerta economica:**
  - **non sia redatta sul modulo predisposto dall’amministrazione;**
  - **non sia contenuta nell’apposita busta interna (busta B - “Offerta Economica”)** debitamente chiusa e controfirmata sui lembi di chiusura;
  - **risulti** espressa in modo **indeterminato o generico;**
  - **non sia sottoscritta** dall’offerente con firma autografa;
  - **sia condizionata o al ribasso.**
- **sia presentata una cauzione unica per più lotti di offerta**

## SVOLGIMENTO DELL’ASTA

1) Il giorno **05/12/2017 alle ore 09,30** presso il Rettorato dell’Università di Bologna - via Zamboni n.33 - 40126 Bologna - Sala “Ottavo Centenario”, la Commissione Aggiudicatrice, alla presenza del Notaio rogante Dott.ssa



## AREA DEL PATRIMONIO

Cristina Barisone, con studio in Bologna Galleria Cavour n.6/a, tel. 051 231950, procederà all'apertura dell'asta pubblica ad offerte segrete per l'alienazione di immobili di proprietà dell'Università siti in Bologna, Ozzano dell'Emilia (BO), Granarolo dell'Emilia (BO), Castel di Casio (BO) e Roma.

2) L'asta si svolgerà per **pubblica gara** con il metodo delle **offerte segrete**, con offerte **in aumento** sul predetto prezzo base, secondo le norme degli artt. 73 lettera c) e 76 del Regolamento per l'Amministrazione del Patrimonio e per la Contabilità Generale dello Stato, approvato con R.D. 23/05/1924 n. 827, e successive modificazioni.

E' facoltativa la presenza in sede d'asta dei partecipanti offerenti o dei loro incaricati con regolare documento di riconoscimento e procura/delega.

3) Il Presidente della Commissione Aggiudicatrice, procederà a dare notizia pubblica del numero dei plichi pervenuti per ciascun lotto e degli eventuali lotti deserti, alla successiva verifica di regolarità e all'apertura dei plichi stessi, dando lettura a voce alta ed intelligibile del contenuto degli stessi.

In particolare, la Commissione Aggiudicatrice procederà prima all'esame della documentazione contenuta nelle buste **A - "Documentazione"** ed alla verifica della regolarità delle stesse.

Successivamente la Commissione procederà, per ciascun lotto, all'apertura, relativamente ai concorrenti la cui documentazione sia risultata regolare e ammessa, delle buste **B** contenenti le **"Offerte Economiche"**, ne verificherà la regolarità e procederà alla formazione della graduatoria di ciascun lotto e alla conseguente aggiudicazione provvisoria

## **AGGIUDICAZIONE E COMPRAVENDITE**

### AGGIUDICAZIONE PROVVISORIA

L'aggiudicazione avverrà per ciascun lotto **a favore di colui che avrà fatto l'offerta più alta rispetto al prezzo base d'asta.**

Non si farà luogo a gara di migliororia né sarà consentita, in sede di gara, la presentazione di altra offerta.



## AREA DEL PATRIMONIO

In caso di offerte di pari importo, si procederà ai sensi dell'art. 77 del R.D. n.827/1924.

Si procederà ad aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida per ciascun lotto.

L'Amministrazione si riserva comunque la facoltà, qualora ne ricorrano i presupposti o l'interesse specifico, di non effettuare l'aggiudicazione: nulla sarà dovuto in tal caso ai concorrenti, salvo la restituzione della cauzione prodotta.

Dell'esito della gara verrà redatto regolare verbale di aggiudicazione che sarà vincolante ed obbligatorio a tutti gli effetti di legge per l'aggiudicatario, al quale verrà data notizia entro e non oltre 5 giorni dalla seduta d'asta.

### VERIFICHE E RELATIVE CONSEGUENZE

L'**aggiudicazione** di ciascun lotto deve ritenersi **provvisoria**: essa dispiegherà efficacia **definitiva soltanto dopo che l'Amministrazione avrà effettuato con esito positivo le verifiche ed i controlli sull'aggiudicatario**, in ordine al possesso dei requisiti previsti dal bando di gara.

### AGGIUDICAZIONE DEFINITIVA E COMPRAVENDITE

L'Amministrazione provvederà a dare notizia all'aggiudicatario/agli aggiudicatari della definitiva aggiudicazione, fissando:

- relativamente ai **lotti 3, 4, 5, 8 e 9**, entro 120 (centoventi) giorni dalla data di tale comunicazione, il giorno in cui dovrà procedersi alla stipulazione del contratto di compravendita, salvo impedimenti dipendenti da questa Università.

In sede di stipulazione del contratto di compravendita ciascun aggiudicatario dovrà versare l'intero ammontare del prezzo di aggiudicazione e pro quota le spese d'asta, di redazione e registrazione del verbale di gara, dedotta la cauzione corrisposta mediante assegno circolare che andrà a costituire parte del prezzo. Nel caso di cauzione prestata tramite fidejussione bancaria, la stessa verrà restituita non appena verificato il versamento totale del prezzo di aggiudicazione.



## AREA DEL PATRIMONIO

**Dall'atto notarile di trasferimento della proprietà – con oneri a carico dell'acquirente - si avranno l'immissione nel possesso della parte acquirente e gli effetti attivi e passivi della compravendita.**

- relativamente ai **lotti 1, 2, 6 e 7 (immobili di interesse storico artistico)** l'Amministrazione provvederà a dare notizia all'aggiudicatario/agli aggiudicatari della definitiva aggiudicazione, fissando entro 60 (sessanta) giorni dalla data di tale comunicazione il giorno in cui dovrà procedersi alla stipulazione del contratto di compravendita, salvo impedimenti dipendenti da questa Università.

L'atto notarile di vendita rimarrà condizionato sospensivamente in pendenza del termine per l'esercizio della prelazione da parte del Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo o degli altri Enti a ciò legittimati. All'Università alienante, in pendenza di detto termine, previsto dall'art. 61 c. 4 del D.Lgs. 42/04, è vietato effettuare la consegna all'acquirente del complesso immobiliare.

Il Notaio rogante provvederà a denunciare con immediatezza al Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 59 del D.Lgs. 42/2004, l'atto di vendita per l'eventuale esercizio del diritto di prelazione, diritto da esercitarsi successivamente alla stipulazione dell'atto di vendita ed entro 60 gg. dalla data di ricezione della denuncia di cui al sopra citato art.59 del D.Lgs. 42/04.

### Mancato esercizio della prelazione

Decorso il termine di 60 (sessanta) giorni per l'esercizio del diritto di prelazione di cui all'art. 61 del D.Lgs. 42/2004, con ulteriore rogito notarile si procederà:

- a dare atto del mancato esercizio della prelazione da parte del Ministero dei Beni Culturali ed altri Enti legittimati;
- al pagamento, da parte dell'acquirente, dell'intero ammontare del prezzo di aggiudicazione, dedotta la cauzione nel caso in cui sia stata corrisposta mediante assegno circolare in sede d'asta che andrà a costituire parte del prezzo e pro quota delle spese d'asta, di redazione e registrazione del verbale di gara.

Qualora il pagamento non venisse effettuato nei termini predetti, si procederà a norma dell'art. 68, comma 3, del RAFC (D.R. n. 1693/2015), con decadenza dall'aggiudicazione ed incameramento della cauzione a titolo di penale, salvo il risarcimento di ulteriori danni. In tale ipotesi l'Amministrazione si riserva la facoltà di dar corso allo scorrimento della



## AREA DEL PATRIMONIO

graduatoria nei confronti degli altri offerenti.

Esercizio della prelazione da parte del Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo o altri Enti legittimati

Qualora il Ministero dei Beni Culturali o gli Enti legittimati di cui all'art.60 e ss. D.Lgs. 42/04 esercitino la prelazione, l'atto di compravendita non potrà avere alcun effetto stante l'obbligo dell'Università alienante di trasferire la proprietà del bene al prelazionario a seguito della notifica del provvedimento di prelazione, ai sensi dell'art.62 del D.Lgs. 42/04.

Resta inteso che l'acquirente avrà diritto alla restituzione del deposito cauzionale o della fidejussione corrisposti. E' in ogni caso esclusa, a favore dell'acquirente, la maturazione di interessi, rivalutazione o altro sulle somme da restituire.

**Dall'atto notarile di accertamento di mancato esercizio della prelazione e di trasferimento della proprietà – con oneri a carico dell'acquirente - si avranno l'immissione nel possesso della parte acquirente e gli effetti attivi e passivi della compravendita.**

## SPESE D'ASTA

Le spese d'asta, comprese le spese di pubblicazione del presente avviso, oltre a quelle di redazione e registrazione del verbale d'asta, **saranno interamente a carico degli aggiudicatari e ripartite fra loro in proporzione del prezzo di aggiudicazione dei singoli lotti.**

Incaricato della stipulazione del contratto di compravendita è il Notaio dott.ssa Cristina Barisone con studio in Bologna Galleria Cavour n.6/a tel. 051 231950.

Si precisa che l'aggiudicatario non potrà designare altro soggetto alla sottoscrizione del contratto di compravendita.

## TUTELA DELLA PRIVACY

I dati forniti dagli offerenti in occasione della partecipazione alla presente asta saranno trattati esclusivamente ai fini dell'asta stessa, degli obblighi di pubblicità da essa derivanti e della successiva eventuale stipula del contratto, ai sensi dell'art. 18 D. Lgs. 196/2003.



## AREA DEL PATRIMONIO

Sono fatti salvi i diritti che l'art. 7 D.Lgs 196/2003 garantisce ai soggetti interessati.

**Titolare** del trattamento dei dati personali è l'**Alma Mater Studiorum Università di Bologna** con sede in Bologna via Zamboni n. 33.  
**Responsabile** del trattamento dei dati personali è il **Dott. Stefano Corazza**, **Dirigente dell'Area del Patrimonio**.

## AVVERTENZE

Si procederà a termine degli artt. 353 e 354 del vigente Codice Penale contro chiunque con violenza, minaccia e con doni, promesse, collusioni o altri mezzi fraudolenti, impedisse o turbasse la gara ovvero ne allontanasse i concorrenti, e contro chiunque si astenesse dal concorrere per denaro o altra utilità a lui o ad altri data o promessa.

Il presente avviso d'asta sarà per intero affisso nelle sedi dell'Alma Mater Studiorum Università di Bologna, pubblicato sul sito internet: [www.unibo.it/download/immobili](http://www.unibo.it/download/immobili) e in sunto sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana ai sensi dell'art. 66 del R.D. n. 827 del 23.5.1924.

## INFORMAZIONI E PUNTI DI CONTATTO

I moduli per la dichiarazione sostitutiva di cui al punto 1/a del paragrafo "Documentazione di gara" del bando e per la redazione dell'offerta economica di cui al punto 2, sono disponibili sul sito internet [www.unibo.it/download/immobili](http://www.unibo.it/download/immobili) e potranno essere richiesti così come ogni informazione sull'asta, scrivendo alla seguente casella di posta elettronica: (e.mail [apat.infoasteimmobiliari@unibo.it](mailto:apat.infoasteimmobiliari@unibo.it) - PEC [scriviunibo@pec.unibo.it](mailto:scriviunibo@pec.unibo.it) )

Le eventuali integrazioni/rettifiche all'avviso d'asta e ai relativi documenti, le comunicazioni e le risposte ai quesiti di interesse generale, saranno pubblicate sul sito [www.unibo.it/download/immobili](http://www.unibo.it/download/immobili) .

Sul medesimo sito saranno resi noti i risultati dell'asta relativi ai singoli lotti.

Il Responsabile del procedimento è il dott. Daniele Riso, Responsabile del Settore Patrimonio.



AREA DEL PATRIMONIO

Approvato con provvedimento Rep. N. 3723 Prot. N. 126057 in data 23/10/2017.

Bologna, 23 ottobre 2017

**IL DIRIGENTE DELL' AREA DEL PATRIMONIO**  
Dott. Stefano Corazza