



TRIBUNALE DI BOLOGNA  
4° Sezione Civile – Esecuzioni Immobiliari

### AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Nella procedura esecutiva n. **254/2022** R.G.E.

Promossa da:

POP NPLS 2018 S.R.L.

Contro:

Indicazione omessa

Il notaio delegato alla vendita **dott. Cosenza Fabio**,

- vista l'ordinanza ex art. 569 c.p.c. emessa in data **23 ottobre 2023** con la quale il Giudice dell'Esecuzione ha disposto la vendita degli immobili compendio della procedura esecutiva in epigrafe delegandola ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c.

- vista la diserzione avutasi in data **4 luglio 2024**,

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

**14 novembre 2024**

**Per il lotto uno alle ore 10.00**

**Per il lotto due alle ore 10.15**

presso il Tribunale Civile di Bologna in apposita Sala sita in **Piazzetta Prendiparte n. 2- Bologna**;

La alienazione dei beni immobili oggetto della procedura esecutiva indicata in epigrafe avverrà secondo le modalità di vendita senza incanto disciplinata dagli artt. 570 c.p.c. e ss.

1) Il trasferimento dei beni immobili si avrà con provvedimento giudiziario su proposta del notaio delegato alla vendita i cui onorari saranno a carico della procedura, lasciando in capo all'aggiudicatario, oltre alle imposte di legge, le sole spese di registrazione, trascrizione e volturazione dei beni alienati.

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

**Per il lotto uno il prezzo base d'asta è di € 161.000,00**

**Per il lotto due il prezzo base d'asta è di € 254.000,00**

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 BANCA Emilbanca - Via D'Azeglio, 59 – Bologna**,

**IBAN IT47 F070 7202 4110 0000 0731 296**

di una somma pari al **20%** del prezzo da lui proposto, da imputarsi a cauzione.

5) Per la vendita **senza incanto** l'offerta dovrà essere depositata in busta chiusa presso **l'Ufficio Unico Vendite presso il Tribunale di Bologna**, via Farini n. 1, piano 2°; unitamente a tale domanda di partecipazione dovrà essere inserita nella busta chiusa anche la ricevuta dell'avvenuto versamento di cui al



precedente punto 4. L'aggiudicatario dovrà dichiarare residenza ed eleggere domicilio in Bologna ai sensi dell'art. 582 c.p.c., in mancanza le notificazioni e comunicazioni saranno effettuate presso la Cancelleria.

**6) Si rende noto che i beni oggetto dei lotti messi in vendita saranno soggetti a tassa di registro o ad IVA al variare del regime fiscale vigente al momento dell'atto di trasferimento.**

7) La domanda di partecipazione dovrà riportare:

- le complete generalità dell'offerente, unitamente ad una fotocopia del documento di identità in corso di validità;
- l'indicazione del codice fiscale, unitamente ad una fotocopia dello stesso;
- in caso di persona coniugata, il regime patrimoniale prescelto;
- in caso di offerta presentata per conto e nome di una società, dovrà essere prodotto certificato in originale della C.C.I.A.A. dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente in udienza.

**8) Ai sensi e per gli effetti degli artt. 571 e 572 III co c.p.c sono ammesse offerte che siano inferiori al prezzo base d'asta di una percentuale non superiore al 25%.**

Nell'ipotesi in cui l'offerta al ribasso sia l'unica pervenuta il delegato sentiti i creditori ed il ctu presenti in udienza, provvederà all'aggiudicazione, al contrario, nell'ipotesi in cui vi siano più offerte valide si procederà ad una gara tra tutte le offerte ritenute regolari ex artt. 571 e 572 III co c.p.c.; Si dispone altresì che nell'ipotesi di più offerte valide di pari importo e nell'impossibilità di individuare il miglior offerente, il delegato aggiudichi il bene oggetto di vendita coattiva a colui che abbia, per primo, depositato la propria offerta presso l'ufficio vendite con le modalità indicate nel presente provvedimento; il delegato, potrà, per un più lineare svolgimento della gara, approssimare l'offerta più alta pervenuta a cifra omogenea, dalla quale si avvierà il meccanismo incrementale delle offerte; nell'ipotesi in cui, all'approssimazione dell'offerta più alta pervenuta, non seguano altre offerte, l'aggiudicazione si avrà sull'offerta pervenuta e non approssimata dal delegato.

9) Relativamente alla **vendita senza incanto** l'aggiudicatario, **nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione**, dovrà depositare il residuo prezzo, detratto l'importo per cauzione già versato, nel **CONTO CORRENTE BANCARIO** sopraindicato e depositare la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo presso **l'Ufficio Unico Vendite presso il Tribunale di Bologna**, via Farini n. 1, piano 2°.

10) Al momento del versamento del prezzo l'aggiudicatario dovrà provvedere ad integrare tale somma con le spese necessarie agli adempimenti burocratici legati al trasferimento del bene stesso ed in particolare alla sua registrazione, trascrizione e volturazione.

11) Quanto alla pubblicità in funzione della vendita, il notaio provvederà:

- a) alla pubblicazione, del presente avviso, sul portale delle vendite pubbliche (PVP);
- b) all'inserimento dell'ordinanza, del presente avviso di vendita e della relazione di stima sul sito internet [www.intribunale.net](http://www.intribunale.net).
- c) all'attivazione della pubblicità commerciale per estratto dell'avviso di vendita mediante pubblicazione su quotidiani d'informazione e altri giornali **COME DA STANDARD DELL'UFFICIO** o come da **APPOSITO PROGRAMMA PUBBLICITARIO** depositato presso la Cancelleria della sezione fallimentare, o da concordarsi con il Giudice dell'esecuzione.

**Per ogni altro riferimento alle condizioni giuridiche della vendita coattiva, del trasferimento immobile e della sua consegna all'aggiudicatario leggere con attenzione l'ordinanza di vendita pubblicata sul Portale delle vendite pubbliche e sul sito internet suindicato.**

**Per informazioni tecniche relative all'immobile oggetto di vendita e anche per concordare un eventuale sopralluogo rivolgersi al custode delegato Avv. IVG (Istituto Vendite Giudiziarie) Tel. 051/453155 Cell. 348/3615266.**

**LOTTO 1**



## DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

(come da relazione tecnica agli atti)

Piena proprietà relativa ad una porzione di fabbricato a funzione produttiva, distribuita su due livelli di cui uno interrato. Il fabbricato distinto al sub. 21 è così articolato: a piano terra è presente un laboratorio e uffici, al piano interrato sono presenti ambienti a funzione deposito.

Il fabbricato distinto al sub. 22 comprende spogliatoi e servizi in uso ad altra u.i. non oggetto del pignoramento.

Gli immobili si trovano in Comune di Bologna (BO), in via del Bordone n. 11 e 13 (oltre altri civici da verificare).

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 Bologna:

Foglio 64:

o Map. 88, Sub. 21, Zona Cens. 2, Cat. D/8, Classe -, Consistenza -, Sup. Catastale -, Rendita 4.350,00 euro, via del Bordone n. 1, piano T-S1.

o Map. 88, Sub. 22, Zona Cens. 2, Cat. C/1, Classe 3, Consistenza 67 mq, Sup. Catastale -, Rendita 2.885,86 euro, via del Bordone n. 1, piano S1-T-1.

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

### **NORMATIVA URBANISTICA:**

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

o Nulla Osta Prot. Gen. n. 56459 del 30/09/1967.

o Abitabilità presentata con domanda Prot. Gen. 51970 del 25/07/1969.

o Nulla Osta Prot. Gen. n. 50780 del 31/07/1970.

o Intervento per bonifica igienica macello avicolo P.G. 8404 del 04/03/1976.

o Concessione edilizia a sanatoria richiesta con P.G. n. 29984 del 28/02/1995 e rilasciata in data 10/05/1996.

o Denuncia di inizio dell'Attività P.G. n. 99830 del 05/07/1996.

o Denuncia di inizio dell'Attività P.G. n. 95833 del 12/07/1997.

o Denuncia di inizio dell'Attività P.G. n. 123033 del 16/09/1997.

o Denuncia di inizio dell'Attività P.G. n. 74819 del 12/05/1998.

o Denuncia di inizio dell'Attività P.G. n. 112112 del 20/07/1999.

o Denuncia di inizio dell'Attività P.G. n. 163869 del 03/11/1999.

o Denuncia di inizio dell'Attività P.G. n. 183544 del 09/12/1999.

o Denuncia di inizio dell'Attività P.G. n. 70719 del 24/04/2002.

o Denuncia di inizio dell'Attività P.G. n. 177396 del 15/10/2003.

o Denuncia di inizio dell'Attività P.G. n. 131827 del 25/05/2010.

o Denuncia di inizio dell'Attività P.G. n. 183768 del 29/07/2011.

o Certificato di conformità edilizia e agibilità P.G. 262917 del 10/11/2011.

Lo stesso perito stimatore precisa quanto segue: **"Accertamento Della Conformità Edilizia La verifica della legittimità dello stato di fatto dei beni in oggetto di stima sarà eseguita con i titoli edilizi reperiti.**



## Unità sub. 21

Lo stato di fatto *dell'unità distinta al sub.21 NON* risulta conforme allo stato legittimato dalle planimetrie agli atti:

- Diversa distribuzione interna e modifiche nelle strutture portanti in muratura all'interno della zona uffici.
- Difformità prospettica consistente nella trasformazione di una finestra in porta d'ingresso.
- Si rileva che, al momento del sopralluogo, alcuni locali autorizzati come uffici sono ad uso abitativo.
- Alcune difformità sono riconducibili alle tolleranze ex art. 19bis, c.1-ter L.R. Emilia Romagna n. 23/2004, quali i lievi spostamenti delle aperture interne e ingrossamenti della muratura localizzati per il passaggio degli impianti.

## Unità sub. 22

Lo stato di fatto *dell'unità distinta al sub.22 NON* risulta conforme allo stato legittimato dalle planimetrie agli atti:

- Modesta modifica nella posizione delle bucaure interne riconducibili a interventi di manutenzione straordinaria.
- Alcune difformità sono riconducibili alle tolleranze ex art. 19bis, c.1-ter L.R. Emilia Romagna n. 23/2004, quali i lievi spostamenti delle aperture interne e ingrossamenti della muratura localizzati per il passaggio degli impianti.

L'eventuale pratica a sanatoria sarà a cura e spese dell'aggiudicatario così come la verifica del rispetto della normativa antisismica e la verifica normativa sulla possibilità della modifica del cambio d'uso da Ufficio a residenza. Spese tecniche per istruire la pratica, oltre sanzioni (per un minimo di € 2.000,00) e spese per l'aggiornamento delle planimetrie catastali presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio sono sempre a carico dell'aggiudicatario."

Ai sensi della vigente normativa edilizia l'immobile oggetto di trasferimento, come dichiarato dallo stesso perito stimatore, evidenzia alcune **difformità che dovranno essere regolarizzate a cura e spese dell'aggiudicatario.**

### **CERTIFICAZIONE ENERGETICA:**

L'immobile è dotato di n. 2 Attestati 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), dai quali risulta che gli immobili pignorati rientrano nella Classe Energetica di tipo "G" e "F".

### **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 23 ottobre 2023 risulta che l'immobile è: "Nella Disponibilità della società esecutata".

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

## **LOTTO 2**

### **DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

(come da relazione tecnica agli atti)

Piena proprietà relativa ad un fabbricato a funzione produttiva, distribuita su un livello e suddiviso in due unità, oltre appartamento con cantina pertinenziale. Il fabbricato produttivo si articola in due unità immobiliari, a loro volta suddivise in tre capannoni con accesso autonomo due dei quali a funzione *cella frigorifera* (sub. 5 e parte del sub. 17) e uno laboratorio (sub. 17). L'appartamento è al piano primo, con accesso esclusivo da scala esterna. La cantina pertinenziale al piano seminterrato.

Gli immobili si trovano in Comune di Bologna (BO), in via del Bordone n. 17/a e 17/b (oltre altri civici da verificare).

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 Bologna:

Foglio 64:

o Map. 88, Sub. 5, Zona Cens. 2, Cat. D/1, Classe -, Consistenza -, Sup. Catastale -, Rendita 2.723,79 euro, via del Bordone n. 1, piano T.

o Map. 88, Sub. 9, Zona Cens. 2, Cat. A/3, Classe 02, Consistenza 5 vani, Sup. Catastale -, Rendita 658,48 euro, via del Bordone n. 11, piano S1-T-1.

o Map. 88, Sub. 17, Zona Cens. 2, Cat. C/3, Classe 02, Consistenza 425 mq, Sup. Catastale -, Rendita 2.129,09 euro, via del Bordone n. 1, piano T.

#### **NORMATIVA URBANISTICA:**

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

o Concessione in sanatoria richiesta con P.G. n. 29974 del 28/02/1995 e rilasciata con autorizzazione all'uso in data 03/07/1996 (attuale subalterno 17).

o Concessione in sanatoria richiesta con P.G. n. 30022 del 28/02/1995 e rilasciata con autorizzazione all'uso in data 03/07/1996 (attuale subalterno 5).

o Concessione in sanatoria richiesta con P.G. n. 30054 del 28/02/1995 e rilasciata con autorizzazione all'uso in data 03/07/1996 (attuale subalterno 9).

o Denuncia di inizio dell'Attività P.G. n. 123033 del 16/09/1997.

o Richiesta di autorizzazione edilizia P.G. n. 78552 presentata in data 10/05/2001 e autorizzata in data 22/06/2001.

Lo stesso perito stimatore precisa quanto segue: **"Accertamento Della Conformità Edilizia**

**La verifica della legittimità dello stato di fatto dei beni in oggetto di stima sarà eseguita con i titoli edilizi reperiti.**

**Unità sub. 5**

**Lo stato di fatto dell'unità distinta al sub.5 NON risulta conforme allo stato legittimato dalle planimetrie agli atti:**

- **Difformità nel posizionamento e nella dimensione della porta di collegamento tra l'unità al sub. 5 e l'unità al sub. 17.**
- **Difformità rilevate nel fabbricato accessorio *Ricovero macchinari*, posto nell'area cortiliva comune, rilevato di dimensioni maggiori rispetto a quanto autorizzato e comportante quindi aumento volumetrico e di superficie in abuso. Si rileva inoltre la presenza di una tettoia realizzata senza titolo abilitativo, costruita in aderenza al *Ricovero macchinari*.**

**Unità sub. 9**

**Lo stato di fatto dell'unità distinta al sub.9 NON risulta conforme allo stato legittimato dalle planimetrie agli atti:**

- **Lievi differenze nella dimensione delle aperture esterne dell'appartamento.**
- **Difformità all'interno del locale *cantina*, a piano interrato, date dalla presenza di pareti divisorio non licenziate.**
- **Si rileva inoltre la presenza di una tettoia posta a copertura della scala che collega alla cantina interrata.**

**Unità sub. 17**

**Lo stato di fatto dell'unità distinta al sub.17 NON risulta conforme allo stato legittimato dalle planimetrie agli atti:**

- **Difformità nel posizionamento e nella dimensione della porta di collegamento tra l'unità al sub. 5 e l'unità al sub. 17.**
- **Nella porzione di fabbricato ad uso laboratorio si rileva una differenza nel posizionamento delle murature in laterizio poste a confinamento della zona spogliatoi e delle aperture.**



Inoltre sono state demolite le murature poste a delimitazione del ripostiglio. Infine si rileva la presenza di una controparete posta sul fondo del capannone, a confine con gli appartamenti sul fronte nord-est, non rappresentata nello stato legittimo.

L'eventuale pratica a sanatoria sarà a cura e spese dell'aggiudicatario così come la verifica del rispetto della normativa antisismica. Spese tecniche per istruire la pratica, oltre sanzioni (per un minimo di € 2.000,00) e spese per l'aggiornamento delle planimetrie catastali presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio sono sempre a carico dell'aggiudicatario."

Ai sensi della vigente normativa edilizia l'immobile oggetto di trasferimento, come dichiarato dallo Stesso perito stimatore, evidenzia alcune **difformità che dovranno essere regolarizzate a cura e spese dell'aggiudicatario.**

#### **CERTIFICAZIONE ENERGETICA:**

L'immobile è dotato di n. 3 Attestati 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), dai quali risulta che gli immobili pignorati rientrano 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 23 ottobre 2023 risulta che: "L'opificio è nella Disponibilità della società esecutata. All'interno dei locali opificio risultano accatastati beni/arredi/attrezzature ivi ricoverati dalla esecutata.

L'appartamento risulta occupato dal sig. \*\*\* e dal proprio nucleo familiare in forza di regolare contratto di locazione ad uso abitativo (*stipulato ex art. 2, comma 1 L. 431/98*) sottoscritto in data 01/06/2022 e **registrato –presso Agenzia delle Entrate Ufficio Bologna 3-il 19/06/2022–pignoramento immobiliare trascritto in data 04/11/2022, reg. generale n. 57196, reg. particolare n. 40615.** Il contratto pertanto **risulta opponibile ex art. 2923 comma I c.c. in quanto stipulato/registrato in data certa ed anteriore alla trascrizione del pignoramento (opponibile fino al 26/05/2026 data già disdettata dal Custode Giudiziario) –ultimo rinnovo opponibile 27/05/2022–26/05/2026"**.

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

Sasso Marconi, li 9 settembre 2024

Atto firmato digitalmente  
DAL NOTAIO  
Dott. Cosenza Fabio

