



TRIBUNALE DI BOLOGNA
4° Sezione Civile – Esecuzioni Immobiliari

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Nella procedura esecutiva n. **55/2023** R.G.E.

Promossa da:

CONSORZIO PRUNARO

Contro:

Indicazione omessa

Il notaio delegato alla vendita **dott.ssa Raffaella Bonadies**

- vista l'ordinanza ex art. 569 c.p.c. emessa in data 22 gennaio 2024 con la quale il Giudice dell'Esecuzione ha disposto la vendita degli immobili compendio della procedura esecutiva in epigrafe delegandola ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c.

- vista la diserzione avutasi in data 8 ottobre 2024,

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

11 febbraio 2025

per il lotto unico ad ore 12.00

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

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

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

2) **Per il lotto unico il prezzo base d'asta è di Euro 90.000,00**

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 BPER BANCA – Via Venezian, 5/A – Bologna**

IBAN IT62-Y053-8702-4000-0000-4016-113

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.
- 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. Rossella Ciurleo Cell. 339/4291166.

LOTTO 1

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

(come da relazione tecnica agli atti redatta in data 22 dicembre 2023)



Piena Proprietà relativa ad una porzione di fabbricato ad uso magazzino posta al piano primo dello stabile e costituita, a sua volta, da: ampio ingresso, un archivio, un bagno disimpegnato, uno spogliatoio, un ampio vano ad uso deposito/magazzino ed un ulteriore vano adibito ad ufficio open-space. L'immobile si trova in Comune di Budrio (BO), Località Prunaro, in via Mori n. 6.

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 Budrio, Foglio 149:

o Mappale 99, Subalterno 147 – Zona Cens. -, Cat. C/2, Classe 2, Consistenza 316 mq, Sup. Catastale 343 mq, Rendita 1.011,84 euro, via Mori n. 6, Piano T-1

avente diritto alla comproprietà, tra altre, della corte mappale 99, subalterno 148

NORMATIVA URBANISTICA:

Come attestato dal perito stimatore Arch. Mario Chiavelli per l'immobile oggetto di trasferimento, facente parte di un fabbricato costruito in data **successiva** al 1° settembre 1967, agli atti del Comune di Budrio (BO) risultano rilasciati i seguenti titoli abilitativi:

o Concessione Edilizia N. 24 rilasciata il 30/05/1981, a seguito della domanda presentata il 13/12/1980 al Prot. Gen. N. 9961 per l'ampliamento di un fabbricato ad uso industriale preesistente,

o Concessione Edilizia N. 34 rilasciata il 25/05/1984, a seguito della domanda presentata il 27/03/1984 al Prot. Gen. N. 2803 per l'ampliamento di un fabbricato ad uso industriale preesistente,

o Concessione Edilizia N. 52 rilasciata il 03/05/1986, a seguito della domanda presentata il 14/03/1986 al Prot. Gen. N. 2633 a variante della C.E. di cui al punto precedente,

o Concessione Edilizia N. 260 rilasciata il 07/01/1988, a seguito della domanda presentata il 28/11/1987 al Prot. Gen. N. 13128 a variante delle C.E. di cui ai due punti precedenti,

o Concessione Edilizia N. 83 rilasciata il 03/03/1993, a seguito della domanda presentata il 05/02/1993 al Prot. Gen. N. 1799 per opere di ristrutturazione ed ampliamento del complesso industriale esistente,

o Permesso di Costruire N. 18 rilasciato il 14/03/2008 a seguito della domanda presentata il 16/10/2007 al Prot. N. 26209 (e successive integrazioni) per ristrutturazione, ampliamento e frazionamento di una porzione di fabbricato urbano al fine di ricavare tre unità ad uso deposito commerciale,

o Denuncia di Inizio Attività depositata il 09/08/2008 al Prot. N. 20317, Identificativo Pratica N. 90512 per opere di manutenzione straordinaria in variante al PdC di cui al punto precedente,

o Denuncia di Inizio Attività depositata il 28/10/2008 al Prot. N. 26456, Identificativo Pratica N. 92347 per opere di manutenzione straordinaria in variante al PdC N. 18/2008 e alla DIA 20317/2008,

o Domanda per il Rilascio del Certificato di Agibilità presentata il 29/11/2008 al Prot. N. 29069 e successiva attestazione di avvenuta formazione del silenzio/assenso tramite comunicazione del Comune di Budrio del 11/12/2018 Prot. N. 24853.

Lo stesso perito stimatore precisa quanto segue: *“Per quanto sopra, con la dovuta premessa che il rilievo non è stato svolto nelle condizioni ottimali (considerata la presenza di tutto l'arredo interno e delle persone ivi presenti), che lo scrivente si è limitato alle sole unità immobiliari oggetto di perizia in riferimento alla loro corrispondenza di massima con quanto rappresentato negli elaborati grafici messi a disposizione: fra tutto quanto sopra esposto ed in seguito al sopralluogo effettuato, lo scrivente rassegna alcune lievi difformità fra lo stato di fatto e quello assentito: si segnala, a titolo di esempio, un'apertura realizzata nel muro tramezzo a divisione fra gli uffici e il magazzino, oltre ad alcune altre modeste differenze nella posizione delle murature tramezze e nella posizione delle porte interne. Trattasi di abusi che, per quanto preliminarmente emerso, necessitano di una sanatoria tramite la presentazione di una pratica CILA con sanzione minima di 1.000,00 € oltre spese tecniche e diritti di segreteria.*

Ogni eventuale onere di sanatoria e di verifica è comunque da intendersi a cura e spese dell'eventuale aggiudicatario, compresa la verifica di rispondenza degli abusi alla vigente normativa anti-sismica.”

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

CERTIFICAZIONE ENERGETICA:



L'immobile è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica di cui al D.Lgs. n. 192/2005 come da ultimo modificato dal D.L. n. 145 del 23 dicembre 2013 (art. 1, commi 7 et 8), dal quale risulta che l'immobile pignorato rientra nella Classe Energetica di tipo "D".

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 16 gennaio 2024 risulta: "a) in data 01.10.2020 l'assemblea dei soci della società *** concedeva in comodato d'uso gratuito il capannone, di proprietà di quest'ultima al sig.***;

b) in data 01.10.2022 il sig. *** concedeva con contratto di locazione il predetto immobile per uso commerciale ai sigg.ri ***, titolari rispettivamente di due ditte individuali omonime, con decorrenza dal 01.10.2022 al 30.09.2028, registrato c/o l'Agenzia delle Entrate di Bologna in data 19.10.2022 al n. 021652 - serie 3T e con canone di locazione annuo di € 9.600,00 e mensile di € 800,00. Il suddetto canone di locazione annuo pari ad€ 9.600,00 è stato ritenuto congruo dal C.T.U. Arch. Mario Chiavelli;

c) il contratto di comodato d'uso gratuito stipulato tra la società *** ed il sig. *** non è opponibile alla procedura esecutiva immobiliare in considerazione del suo carattere gratuito e pertanto il contratto di locazione successivamente stipulato con i signori *** titolari rispettivamente di due ditte individuali omonime sarà conseguentemente inopponibile alla procedura esecutiva immobiliare in forza del noto "*principio resolutio iure dantis resolvitur et ius accipientis.*"

Considerato l'interesse degli occupanti di permanere provvisoriamente nell'immobile pignorato sino alla data di aggiudicazione, lo scrivente Custode provvedeva a stipulare in data 10.01.24 un accordo di occupazione temporanea senza titolo".

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

Bologna li 7 novembre 2024

Atto firmato digitalmente
DAL NOTAIO
Dott.ssa Raffaella Bonadies

