



TRIBUNALE DI BOLOGNA
4° Sezione Civile – Esecuzioni Immobiliari

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Nella procedura esecutiva n. 177/2023 R.G.E. riunita alla 55/2024 R.G.E.

Promossa da:

OLYMPIA SPV S.R.L.

Contro:

Indicazione omessa

Vista l'ordinanza ex art. 569 c.p.c. emessa in data 5 dicembre 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.

Il notaio delegato alla vendita **dott.ssa Elena Tradii**

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

8 Aprile 2025

per il lotto unico ad ore **10.00**

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

Per il lotto unico il prezzo base d'asta è di Euro 300.000,00

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 BPER, Via Venezian n. 5/A, Bologna**,

IBAN

I	T	0	3	V	0	5	3	8	7	0	2	4	0	0	0	0	0	0	0	4	0	1	6	7	6	5
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

la cui valuta di accredito deve essere anteriore alla data di udienza, di una somma pari al **20%** del prezzo da lui proposto, da imputarsi a cauzione.



5) Per la vendita **senza incanto** l'offerta dovrà essere depositata in busta chiusa presso **l'Ufficio Unico Vendite presso il Tribunale di Bologna**, via Farini n. 1, piano 2°; unitamente a tale domanda di partecipazione dovrà essere inserita nella busta chiusa anche la ricevuta dell'avvenuto versamento di cui al precedente punto 4. L'aggiudicatario dovrà dichiarare residenza ed eleggere domicilio in Bologna ai sensi dell'art. 582 c.p.c., in mancanza le notificazioni e comunicazioni saranno effettuate presso la Cancelleria.

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

7) La domanda di partecipazione dovrà riportare:

- le complete generalità dell'offerente, unitamente ad una fotocopia del documento di identità in corso di validità ed eventuale permesso di soggiorno;
- l'indicazione del codice fiscale, unitamente ad una fotocopia dello stesso;
- in caso di persona coniugata, il regime patrimoniale prescelto;
- in caso di offerta presentata per conto e nome di una società, dovrà essere prodotta la visura camerale e i documenti attestanti i poteri conferiti all'offerente se non evincibili dalla visura stessa. In caso di aggiudicazione sarà eventualmente richiesta alla società aggiudicataria la produzione del certificato camerale C.C.I.A.A.

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

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

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

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

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

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

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



Per informazioni tecniche relative all'immobile oggetto di vendita e anche per concordare un eventuale sopralluogo rivolgersi al custode delegato Avv. Conti Michel Tel. 051 271616.

LOTTO UNICO

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

(come da relazione tecnica agli atti redatta in data 23 settembre 2024)

Piena proprietà di 1/1 di porzione di fabbricato ad uso ristorante-pizzeria costituita da ingresso, cucina, dispensa, sguatteria, bar, banco pizzeria con forno, n. 2 vani adibiti a sala per la consumazione dei pasti, n. 2 bagni clienti di cui uno con antibagno, antibagno e bagno dipendenti al piano terra oltre ad una corte ad uso esclusivo prospiciente la Via Agucchi ricoperta quasi totalmente da un pergolato in legno con sovrapposto telo in pvc removibile e n. 4 locali magazzini, un antibagno e bagno dipendenti e due cantine al piano interrato, accessibili direttamente dal ristorante per mezzo di una scala interna oltre che dai due accessi condominiali. Gli immobili, ubicati in un fabbricato ricostruito dopo il 1948, sono siti nel Comune di Bologna, in Via Agucchi n. 99 e n. 101.

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.

In particolare sono parti comuni ai beni in oggetto le corti, BCNC, censite al Catasto Fabbricati del Comune di Bologna al foglio 104, particella 79 sub. 18 e particella 80 sub. 17.

ATTUALE IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

Catasto Fabbricati del Comune di Bologna:

Foglio	Part.	Sub.	Indirizzo	Cat.	Cl.	Cons.	R.C.
104	80	8	Via Agucchi n. 99 Piano S1	C/2	2	12 m ²	€ 58,26
104	80	10	Via Agucchi n. 99 Piano S1	C/2	2	14 m ²	€ 67,97
104	80	9	Via Agucchi n. 99 Piano S1-T	C/1	3	38 m ²	€ 1.636,76
104	79	6	Via Agucchi n. 101 Piano S1-T	C/1	4	86 m ²	€ 4.308,28

Bene Comune Non Censibile (BCNC) – Corte - Foglio **104** Particella **79** sub **19**, piano **T**.

NORMATIVA URBANISTICA:

Come attestato dal perito stimatore Ing. D'Errico Mariopaolo per l'immobile oggetto di trasferimento, facente parte di un fabbricato edificato nel 1955 (ante 1° settembre 1967), agli atti del Comune di Bologna (BO) risultano rilasciati i seguenti titoli abilitativi:

Nulla Osta del 05.07.1948 con P.G. n. 13287/1948

Concessione Edilizia a Sanatoria del 09.12.1992 su domanda presentata il 31.07.1986 con P.G. n. 75943/86;

Comunicazione Inizio Lavori art. 26 L. n. 47/1985 del 02.12.1987 PG. n. 71425/1987;



Concessione Edilizia a Parziale Sanatoria P.U.T. 12387/IV/91 del 02.09.1993 su domanda presentata il 07.08.1991 con PG. n. 55100/91;

Variante Finale alla Concessione P.U.T. 12387/IV/91 su domanda presentata il 24.03.1994 con PG. n. 30063/1994;

Richiesta di Autorizzazione all'Uso dell'u.i. ad Uso Esercizio Pubblico del 12.12.1996 su domanda presentata il 18.04.1994 con PG. n. 41125/94;

Lo stesso perito stimatore precisa quanto segue: *“Durante il sopralluogo di primo accesso (eseguito in data 04/09/2024) è stato eseguito anche un sommario rilievo ed una verifica della corrispondenza dello stato di fatto dei luoghi con quanto indicato nel titolo edilizio legittimo.*

Dal confronto fra quanto assentito e quanto realizzato non sono state accertate difformità, quindi il locale ristorante pizzeria al piano terra ed i locali accessori al piano seminterrato, sono conformi all'elaborato grafico allegato al titolo edilizio legittimo Variante Finale alla Concessione P.U.T. 12387/IV/91 - PG. n. 30063/1994.

Sono state riscontrate, in sede di rilievo, alcune difformità nelle misure lineari interne di luoghi rientranti, comunque, nella tolleranza dell'art. 34-bis del D.L. 380/2001, modificato ed integrato dal D.L. n. 69/2024.”

CERTIFICAZIONE ENERGETICA:

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

CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI:

L'immobile viene venduto senza garanzia di conformità degli impianti, con onere e spese di adeguamento a carico dell'aggiudicatario.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE:

Come espressamente evidenziato nell'ordinanza di vendita ex art. 569 c.p.c. il Giudice dell'Esecuzione: *“vista la relazione del ctu e del custode giudiziario avuto riguardo alla natura non abitativa/destinazione catastale dell'immobile e l'attuale stato di occupazione, con titolo opponibile alla procedura esecutiva”.*

Dalla relazione del perito risulta *“Il locale ristorante-pizzeria è occupato dalla società ***, in virtù del contratto di locazione di immobile ad uso diverso, registrato in data 25.07.2022 al n. - - - - serie 3T, presso l'Agenzia delle Entrate DPBP UT Bologna 2 (data certa anteriore al pignoramento). Il contratto è stipulato per la durata di sei anni dal 01.09.2022 al 31.08.2028, con proroga di diritto di ulteriori sei anni.”*

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

Bologna lì, 13 dicembre 2024.

Atto firmato digitalmente
DAL NOTAIO
Dott.ssa Elena Tradii



Io sottoscritta Dott.ssa Elena Tradii Notaio in Bologna, iscritta nel Ruolo del Distretto Notarile di Bologna, certifico che la presente è copia su supporto informatico conforme all'originale del documento su supporto cartaceo, ai sensi dell'art. 22, del D.LGS. 7 marzo 2005 n. 82, che si trasmette per gli usi consentiti dalla legge.

F.to ELENA TRADII - Notaio

