



TRIBUNALE DI BOLOGNA
4° Sezione Civile – Esecuzioni Immobiliari

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Nella procedura esecutiva n. 327/2023 R.G.E. riunita alla n. 165/2024 R.G.E.

Promossa da:

EMIL BANCA CREDITO COOPERATIVO S.C.

Contro:

Indicazione omessa

Vista l'ordinanza ex art. 569 c.p.c. emessa in data 13 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 Amati Marchionni Maria Adelaide** fissa, in conformità al provvedimento di delega, la vendita del compendio immobiliare oggetto della procedura esecutiva suindicata, fissando all'uopo l'udienza del giorno

29 Aprile 2025

per il lotto unico ad 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 unico il prezzo base d'asta è di Euro 370.000,00

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 Monte dei Paschi di Siena – Piazza dei Tribunali n. 6 Bologna,**

IBAN IT18S0103002432000010614643

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. Lastella Arianna Tel. 051 220537.

LOTTO UNICO

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

(come da relazione tecnica agli atti redatta in data 12 novembre 2024)

Piena Proprietà di porzione di edificio ad uso industriale/artigianale, con annessa abitazione, avente sviluppo ai piani terra, primo e secondo, oltre a corte pertinenziale, il tutto sito in Comune di **Molinella** (BO), in Via Tagliamento n.42-44-46.

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 Molinella (BO):

Foglio 78, particella 776, Sub. 6, p.T-1-2, categoria A/2, classe 1, consistenza vani 6, R.C. euro 666,23 (Abitazione);

Foglio 78, particella 776, Sub. 7, p.T, categoria. C/6, classe 3, consistenza mq. 31, superficie catastale mq. 31, R.C. euro 140,89 (Autorimessa);

Foglio 78, particella 776, Sub. 14, p.T-1, categoria D/8, R.C. euro 4.183,30 (porzione di fabbricato per attività commerciale);

Foglio 78, particella 776, sub 9, p.T, B.C.N.C. (corte comune ai subalterni 6,7 e 14).

Come espressamente evidenziato nella perizia estimativa del perito stimatore Geom. Davide Ferri, depositata nel fascicolo dell'esecuzione, *“le Unità Immobiliari oggetto di Esecuzione immobiliare (Magazzini, Autorimesse e Uffici) sono state oggetto di alcuni interventi di modifiche interne ed esterne realizzati in assenza di regolare titolo abilitativo, che comportano una diversa consistenza catastale, una variazione del classamento delle Unità Immobiliari e necessitano quindi di un aggiornamento della rappresentazione grafica riportata nelle Planimetrie Catastali”*; **sarà onere e cura dell'aggiudicatario provvedere alla regolarizzazione dal punto di vista catastale.**

Il perito Geom. Davide Ferri precisa, altresì, che:

- *“l'unità immobiliare distinta all'attualità con il Sub. 14 risulta direttamente collegata con*



L'adiacente unità immobiliare Sub.3 (non oggetto di esecuzione immobiliare) ed all'interno dei locali Laboratorio e Disimpegno siti al Piano Terra si rileva l'installazione dei quadri elettrici a servizio dell'unità immobiliare distinta con il Sub.3";

*- "Le unità immobiliari distinte con i subb. 10 e 11 (oggi sub. 14) risultano **destinate a negozio** come da Convenzione per concessione di attività commerciale a rogito Notaio Sergio Monizio sottoscritta in data 12 gennaio 1995, per una superficie complessiva pari a mq. 350".*

NORMATIVA URBANISTICA:

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

- Licenza di Costruzione n.1137, prot. n.3194 rilasciata in data 22.11.1971 (*Nuova costruzione fabbricato ad uso commerciale*);
- Autorizzazione di agibilità prot. n.3194/71 rilasciata in data 31.10.1973;
- Licenza di Costruzione n.1360, prot. n.3957 rilasciata in data 23.01.1974 (*Variante in corso d'opera a precedente Licenza n.1137*);
- Autorizzazione di abitabilità prot. n.3957/73 rilasciata in data 08.09.1975;
- Concessione Edilizia n.65, prot. n.2547 rilasciata in data 20.06.1977 (*Ampliamento complesso commerciale*);
- Concessione Edilizia n.540, prot. n.741 rilasciata in data 13.03.1980 (*Ampliamento complesso artigianale*);
- Concessione Edilizia n.1221, prot. n.6013 rilasciata in data 21.01.1985 (*Modifica interna a magazzini lavorazione prodotti agricoli ed annessa abitazione*);
- Autorizzazione di abitabilità pratica n.1221 rilasciata in data 12.08.1985;
- Concessione Edilizia n.1254, prot. n.785 rilasciata in data 01.04.1985 (*Variante in corso d'opera per costruzione negozio*);
- Autorizzazione di abitabilità pratica n.1254 rilasciata in data 12.08.1985;
- Concessione Edilizia n.2074, prot. n.6028 rilasciata in data 04.01.1989 (*Ampliamento e variazioni interne – ad uso negozio*);
- Convenzione per la Concessione ad attività commerciale (*negozio*) del 19.01.1989 Rep.51510, Fascicolo n.3105 a ministero del Notaio Sergio Monizio;
- Autorizzazione di abitabilità pratica n.2074 rilasciata in data 13.11.1989;
- Concessione Edilizia n.4218, prot. n.3682 rilasciata in data 17.01.1995 (*Cambio destinazione d'uso e modifiche interne*);
- Convenzione per la Concessione ad attività commerciale (*aumento superficie adibita a negozio*) del 12.01.1995 a ministero del Notaio Sergio Monizio;
- Approvazione Variante in corso d'opera alla Concessione n.4218, ai sensi dell'art.15 della Legge n.47/85 - Prot. n.3682/93 - rilasciata in data 20.04.1995;
- Autorizzazione di abitabilità pratica n.4218 rilasciata in data 24.09.1996;
- DIA n.360 Prot. n.10286 presentata in data 01.12.1995 (*Modifiche interne*);
- Concessione Edilizia n.5517/1999, prot. n.4354 rilasciata in data 13.04.1999 (*Ristrutturazione di fabbricato artigianale-commerciale*);
- DIA n.830 Prot. n.21946 presentata in data 28.12.2000 (*Variante In corso d'opera alla Concessione n.5517*);
- Autorizzazione di usabilità prot. n. n.2241/01-23163/01 rilasciata in data 12.02.2002.



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

Lo stesso perito stimatore precisa quanto segue: ***“In occasione del sopralluogo ed a seguito di comparazione tra lo stato legittimo e quanto rilevato in loco sono state accertate le seguenti difformità:***

- Unità immobiliare distinta con il Sub.14 (Negozio-Magazzino-Celle frigo):

- *al Piano Terra, il locale Cella Frigo risulta frazionato in due locali adibiti rispettivamente a Cella Frigo e Disimpegno; quest'ultimo locale risulta collegato direttamente con l'adiacente unità immobiliare (Sub.3) non oggetto di pignoramento. Il locale Ripostiglio ubicato tra l'autorizzato Magazzino e Negozio risulta demolito. I locali autorizzati come Negozi risultano utilizzati come Magazzini. Infine, nei locali adiacenti all'unità immobiliare distinta con il Sub.6 (abitazione) adibiti a Disimpegno/CellaFrigo/Antibagno/Spogliatoio/Bagno, si rilevano difformità nel posizionamento delle tramezzature.*
- *Al Piano Primo, si rileva rispettivamente che il Locale Ricreativo viene utilizzato come Archivio e che il locale Spogliatoio Donne è utilizzato come Ufficio; la larghezza dell'Archivio risulta pari a cm.500 in luogo degli autorizzati cm.470.*

- Unità immobiliare distinta con il Sub.7 (Autorimessa):

- *si rilevano alcune difformità negli spessori delle murature perimetrali; la larghezza della porzione adiacente al portone di accesso risulta pari a cm.290 in luogo degli autorizzati cm.330.*

- Unità immobiliare distinta con il Sub.6 (Abitazione):

- *al Piano Terra, si rilevano difformità nel posizionamento delle tramezzature del locale Bagno, nelle dimensioni della finestra a servizio dello stesso che risulta pari a cm. 80x125(h) in luogo degli autorizzati cm. 100x150(h) e nello sviluppo della scala di accesso ai piani superiori in quanto la prima rampante risulta costituita da n.8 alzate in luogo delle n.6 autorizzate.*
- *Al Piano Primo, si rilevano difformità nello sviluppo della scala di accesso al piano superiore in quanto le rampanti sono costituite da n.9 alzate in luogo delle n.8 autorizzate; la finestra a servizio del locale Cucina risulta spostata; all'interno del locale Cucina si rileva una risega impiantistica; il locale autorizzato come Ripostiglio viene utilizzato come Camera.*
- *Al Piano Secondo, la finestra a servizio del locale Camera (sovrastante la Cucina) risulta spostata; all'interno dello stesso si rileva una risega impiantistica; il locale autorizzato come Ripostiglio risulta frazionato in due locali adibiti rispettivamente a Camera e Ripostiglio.*

In riferimento alle difformità di cui sopra, rimandando all'allegato elaborato grafico per una più chiara identificazione, si può affermare che tali opere sono generalmente riconducibili ad intervento di Manutenzione Straordinaria, e risulta possibile, ove ve ne siano i presupposti, e quindi nel caso in cui l'intervento risulti conforme agli strumenti urbanistici generali e di attuazione approvati e non risulti in contrasto con quelli adottati, sia al momento della realizzazione dell'opera sia al momento della presentazione della domanda, in conformità all'art. 17 della L.R. 22/10/2004, n. 23, procedere alla sanatoria o la legittimazione delle difformità mediante la predisposizione di Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) o Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A.) a Sanatoria allegando, oltre agli elaborati di



Progetto, una relazione descrittiva nella quale è dichiarata la conformità dell'intervento alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'opera, sia al momento della presentazione della richiesta, nonché autocertificazione, nella quale sia esplicitamente denunciata la data di avvenuta esecuzione delle opere in difformità per le quali si richiede la sanatoria; si provvederà altresì al pagamento delle sanzioni previste dalla legge al momento della presentazione, oltre alle spese tecniche, diritti di segreteria ed eventuali oneri Concessori, ponendo tali incombenze a cura e spese dell'aggiudicatario."

"Lo scrivente C.T.U. puntualizza che data la destinazione d'uso del bene oggetto della presente relazione, il Progetto a Sanatoria di cui sopra dovrà essere sottoposto ad esame preventivo da parte della A.U.S.L. competente, per il rilascio del Parere Igienico-Sanitario. Il sottoscritto C.T.U., ritiene inoltre doveroso precisare che, sarebbe opportuno effettuare una puntuale verifica, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Molinella (BO), sebbene quest'ultima sia stata condotta dallo Scrivente, dell'effettiva possibilità di sanatoria degli abusi rilevati; si ritiene peraltro utile ribadire che, qualora le opere di cui sopra non possano essere regolarizzate urbanisticamente, si dovrà procedere al ripristino dello status quo ante gli abusi rilevati, ponendo tale incombenza a cura e spese dell'aggiudicatario."

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

CERTIFICAZIONE ENERGETICA:

L'immobile è dotato degli 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), dal quale risulta che gli immobili pignorati rientrano nelle Classi Energetiche di tipo "F" ed "E".

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 perizia risulta che "le unità immobiliari distinte con il Sub.6 (Abitazione) e con il Sub.7 (Autorimessa) risultano occupate dal sig. **** (Esecutato) e dalla moglie***; l'unità immobiliare distinta con il Sub.14 (Magazzino) risulta occupata dalla società *** in forza di contratto di affitto di azienda; nel predetto contratto di affitto, al punto "d" della premessa, le Parti dichiarano che "*...verrà sottoscritto specifico contratto di locazione...*", ciò non è mai avvenuto e quindi, **all'attualità, non vi è alcun contratto di locazione in essere opponibile alla procedura.**"

Come espressamente evidenziato nell'ordinanza di vendita ex art. 569 c.p.c.: "Il custode rappresenta di aver depositato rendiconto ed evidenzia la presenza della Società *sine titolo*". Il Giudice dell'esecuzione, ha disposto che il custode provveda a proporre la stipula di un'**indennità di occupazione** alla Società per una somma non inferiore ad € 1.500,00 mensili.

Maggiori informazioni riguardo allo stato occupazionale verranno fornite solo ed esclusivamente dal custode, **Avv. Lastella Arianna.**

Anzola dell'Emilia, li 27 dicembre 2024

Atto firmato digitalmente
DAL NOTAIO
Dott.ssa Amati Marchionni Maria Adelaide



Io sottoscritta Maria Adelaide Amati Marchionni, Notaio in San Lazzaro di Savena, apponendo, in forza di Certificato di firma rilasciato dal Consiglio Nazionale del Notariato ed avente validità legale, la mia firma digitale al presente documento, redatto su supporto informatico, attesto che questo documento, è conforme all'originale analogico, formato su supporto cartaceo. Anzola dell'Emilia, lì 27 dicembre 2024.

Firmato: Maria Adelaide Amati Marchionni

