



TRIBUNALE DI BOLOGNA
4° Sezione Civile – Esecuzioni Immobiliari

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Nella procedura esecutiva n. 95/2024 R.G.E.

Promossa da:

PRELIOS CREDIT SOLUTIONS SPA

Contro:

Indicazione omessa

Vista l'ordinanza ex art. 569 c.p.c. emessa in data 13 gennaio 2025 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 Selene Baldassarri**

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

15 maggio 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 201.000,00

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 **Emilbanca - Via D'Azeglio, 59 – Bologna, IBAN IT98**

K070 7202 4110 0000 0751 302

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 IVG (Istituto Vendite Giudiziarie) Tel. 051/453155 Cell. 348/3615266.

LOTTO UNICO

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

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

Piena proprietà di porzione di fabbricato urbano ad uso commerciale, composta da negozio al piano terreno con annessa cantina al piano interrato, il tutto sito in Comune di Bologna, via Giovanni Amendola n.12 e/f, in specifico:

- negozio al piano terra formato da due locali fronte strada con affaccio ed accesso diretto dal portico di via Amendola, un locale retrostante con affaccio sul cortile interno, un locale senza affaccio con accesso dal corridoio interno oltre ad un ripostiglio ed un piccolo bagno aerato.

Annesso al negozio è presente al piano al piano interrato un locale cantina.

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 159

-Particella 16 Sub.81 P.T/S1, Zona Cens,1 Cat. C/1, Cl.7, Cons.50 mq. Sup. Cat. mq.77,00 Rendita Euro 2.024,51 (Negozio P.T. e cantina piano S1)

Il locale negozio al piano terra confina con parti comuni, muri perimetrali, vano scala del Civico n.14 di Via Amendola, altre proprietà, salvo altri confini più precisi ed aggiornati.

L'area di sedime e cortiliva del fabbricato di cui fa parte la porzione in oggetto risulta distinta nel **Catasto Terreni** del Comune di Bologna al:

- **Foglio 159 Mappale 16**, Ente Urbano di are 13 ca 72.

Come espressamente evidenziato nella perizia estimativa del perito stimatore arch. Masotti Stefano, 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:

Il perito stimatore arch. Masotti Stefano per l'immobile oggetto di trasferimento, facente parte di un fabbricato costruito in data **anteriore** al 1° settembre 1967, agli atti del Comune di Bologna (BO) risultano rilasciati i seguenti titoli abilitativi:

- Nulla Osta P.G. n.15735/1934, P.U.T. n.3485/V/34 del 17 luglio 1934;
- Nulla Osta P.G. n.3202/1935, P.U.T. n.816/V/35 del 09 marzo 1935;
- Nulla Osta P.G. n.12553/1936, P.U.T. n.2442/36 del 05 giugno 1936;
- Nulla Osta P.G. n.24792/1936, P.U.T. n.5289/36 del 03 settembre 1936;
- Abitabilità P.G. n.35448/36, rilasciata il 15 dicembre 1936;
- Nulla Osta P.G. n.9580, P.U.T. n.2075/49 dell'8 aprile 1949;



-Licenza P.G. n.41460/48 PUT n.8839/V/48 (del 05 febbraio 1049 riferito alla parte di fabbricato su via C. Boldrini n.9);
-Abitabilità P.G.n.65666/62 rilasciata il 18 febbraio 1964;
-Licenza P.G. n.57938/70, P.U.T. n.11214/70 del 15 gennaio 1971;
-Licenza P.G. n.48340/72, P.U.T. n.10127/72 del 09 dicembre 1972; -Abitabilità P.G. n.63321/72 del 17 aprile 1974 (riferito al civico n. 16 di via Amendola e Viale Pietramellara n.37);
Comunicazione di lavori di Manutenzione Ordinaria P.G. n.74014/94 del 30 giugno 1994, (manutenzione delle vetrine).

Lo stesso perito stimatore precisa quanto segue: *“Lo scrivente alla data del sopralluogo eseguito il 06 novembre 2024 ha riscontrato, alcune difformità rispetto alle pratiche edilizie legittimate, in particolare: -l’unità immobiliare sopradescritta è stata oggetto di modifiche interne realizzate in assenza di idoneo titolo edilizio abilitativo si evidenzia la realizzazione di una parete con una porta nella parte retrostante del locale negozio, oltre alla realizzazione di partizioni interne realizzate con pareti attrezzate. Risulta inoltre realizzato su quasi tutta la superficie del negozio un controsoffitto in cartongesso ad altezza di m.l.3,20.*

La regolarizzazione edilizia potrà avvenire attraverso pratica edilizia del tipo C.I.L.A. a Sanatoria con opportuna verifica delle superfici illuminanti e ventilanti di locali, con oblazione minima non inferiore ad Euro 516,00 oltre a diritti di segreteria, a firma di un tecnico abilitato.

Inoltre è necessaria da parte di un tecnico abilitato la verifica delle opere interne abusive, nel caso abbiano riguardato le parti strutturali dell’edificio o che risultino prive di rilevanza per la pubblica incolumità ai fini sismici e che comunque non abbiano recato pregiudizio alla statica dell’edificio.

Tutte le difformità sopra evidenziate ed eventualmente riscontrate in fase di verifica sismica dovranno essere regolarizzate a cura e spese del futuro aggiudicatario.

Le pratiche edilizie e catastali necessarie per la regolarizzazione del bene e relative verifiche tecniche dovranno essere eseguite da un tecnico abilitato e saranno sempre a cura e spese del futuro 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 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 7 novembre 2024 risulta: *“l’immobile è nella disponibilità del servizio scrivente, libero da persone; al suo interno risultano ricoverati arredi/suppellettili/beni mobili presumibilmente di proprietà della parte esecutata”*.

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

Bologna lì 25 febbraio 2025

Atto firmato digitalmente
DAL NOTAIO



Dott.ssa Selene Baldassarri

