



TRIBUNALE DI BOLOGNA
4° Sezione Civile – Esecuzioni Immobiliari

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE
2° ESPERIMENTO DI VENDITA
Relativo al lotto n. 2

Nella procedura esecutiva n. **6/2022** R.G.E.

Promossa da:

ANTONACCI ELIA

Contro:

Indicazione omessa

Vista l'ordinanza ex art. 569 c.p.c. emessa in data 24 ottobre 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 27 febbraio 2025.

Il Notaio delegato alla vendita dottor **MARCO ORLANDONI**

iscritto nell'elenco dei professionisti delegati alle operazioni di vendita di cui all'art. 179 ter disp. att. c.p.c., con studio in Piazza Trento e Trieste n. 2/2 fissa, in conformità al provvedimento di delega, la vendita del compendio immobiliare oggetto della procedura esecutiva suindicata, fissando all'uopo l'udienza del giorno

26 giugno 2025
per il lotto n. 2, ad ore 10.00

La vendita si terrà 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 seguenti. In particolare:

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 n. 2 il prezzo base d'asta è di Euro 110.250,00

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



**EMIL BANCA, Via D'Azeglio n. 59, Bologna,
IBAN IT47R0707202411000000724303**

di una somma pari al **20%** del prezzo da lui proposto, da imputarsi a cauzione. Come espressamente evidenziato dal Giudice dell'Esecuzione nell'ordinanza ex art. 569 c.p.c. suindicata, la cauzione a pena di inefficacia della offerta, dovrà risultare **accreditata sul conto corrente entro il giorno precedente alla vendita**. La cauzione verrà ritenuta valida ove la valuta sarà pervenuta alle ore 12.00 del giorno antecedente alla vendita su conto corrente della procedura.

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 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 della C.C.I.A.A., il tutto come espressamente evidenziato nell'ordinanza ex art. 569 c.p.c. emessa dal Giudice dell'Esecuzione.

8) Ai sensi e per gli effetti degli artt. 571 e 572 III comma 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 C.T.U. 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 comma 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 Unico 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.

12) Si rende altresì noto:

- Che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;

- Che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;

- Che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;

- Che l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita dal Giudice dell'Esecuzione con l'ordinanza ex art. 569 c.p.c. sarà disponibile per la consultazione sul sito internet www.intribunale.net;

- Che il presente avviso di vendita è stato redatto in conformità a quanto evidenziato dal Giudice dell'Esecuzione nell'ordinanza ex art. 569 c.p.c. in cui al punto 1) della pagina 2 è riportato quanto segue: *“Gli immobili pignorati saranno sottoposti a vendita coattiva nella consistenza indicata nell'allegato “A” della perizia del perito stimatore che deve intendersi qui per intero richiamato e trascritto. Quanto alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nella presente ordinanza le indicazioni e gli accertamenti operati dal C.T.U. annessi al presente provvedimento con lo stesso allegato “A”;*

- **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 www.intribunale.net.**

Per informazioni tecniche relative all'immobile oggetto di vendita e anche per concordare un eventuale sopralluogo rivolgersi al:

custode delegato Avv. MARIA DE RUGGIERO, tel. 051/380558.

DESCRIZIONE DEL COMPENDIO

LOTTO N. 2

Piena proprietà di porzione di fabbricato ad uso commerciale posta ai piani terra e primo/soppalco di stabile condominiale sito nel Comune di **San Pietro in Casale (BO), Via Sant'Alberto 37**. L'accesso è posto sulla vetrina dell'immobile che si affaccia al porticato dell'edificio.

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 della procedura, alla quale si rinvia per una descrizione più analitica della consistenza dell'immobile sopra descritto.

ATTUALE IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

Catasto Fabbricati del Comune di San Pietro in Casale:

- **foglio 41, mappale 739 sub 62, VIA SANT'ALBERTO n. 37, piano T-1, categoria C/1, classe 5, mq 100, R.C.E. 1.993,52.**

In confine con: beni comuni da più lati (confini indicati dal perito stimatore).

NORMATIVA URBANISTICA:

PERIZIA ESTIMATIVA DATATA 27 OTTOBRE 2022

Come attestato dal perito stimatore Geom. Guarino Limoni per l'immobile oggetto di trasferimento, facente parte di un complesso edilizio condominiale denominato "L'ANGOLO" a prevalente destinazione d'uso residenziale edificato tra il 2002 e il 2006, agli atti del Comune di San Pietro in Casale (BO) risultano rilasciati i seguenti titoli abilitativi:

- Permesso di Costruire Pr. 6318/03 del 20/05/2003 (Prot. Interno 62/02);
- D.I.A. Pr. 17648/04 del 16/11/2004 in variante al precedente Permesso di Costruire Pr. 6318/03 del 20/05/2003;
- D.I.A. Pr. 19820/05 del 20/12/2005 in variante al precedente Permesso di Costruire Pr. 6318/03 del 20/05/2003;
- Certificato di Conformità Edilizia e Agibilità pratica n. 5603/126/2006 del 03/03/2006;
- D.I.A. Pr. 13209/08 del 09/12/2008 relativa al frazionamento in due unità immobiliari, con alcune modifiche interne, di porzione di edificio residenziale/commerciale così censito al Catasto: F. 41; M. 739; Sub. 63;
- D.I.A. Pr. 1286/09 del 03/02/2009 in variante alla precedente D.I.A. Pr. 13209/08 del 09/12/2008;
- Certificato di Conformità Edilizia e Agibilità Pr. N. 1990/09 del 18/02/2009.
- D.I.A. Pr. 14686/09 del 17/12/2009 e pratica riguardante l'apertura di una attività ad uso BAR Pr. 1185/10 del 02/02/2010;
- Certificato di Conformità Edilizia e Agibilità Pr. N. 1693/10 del 15/02/2010.

Lo stesso perito stimatore precisa quanto segue: *"Dal confronto fra quanto assentito e quanto realizzato sono state accertate alcune difformità interne relative a:*

1) diversa dislocazione degli infissi velux sulla copertura rispetto a quanto rappresentato negli elaborati grafici di progetto;

2) realizzazione di pareti di separazione per creare una zona cucina.

In riferimento ai velux si precisa che tra le pratiche esaminate nel corso dell'accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del Comune era presente un documento riferito a tale circostanza che pare aver "sanato" detta difformità, pur senza un elaborato grafico che ne indicasse la loro precisa collocazione.

In relazione a quanto sopra si consiglia, comunque, di procedere con ulteriori indagini per accertarne l'effettiva regolarizzazione. Nel caso in cui venisse constatato che l'attuale posizione dei velux non è stata regolarizzata occorre predisporre una pratica edilizia a tale scopo.

In merito alla realizzazione delle pareti divisorie per creare una zona cucina occorre verificare se possibile predisporre una pratica edilizia in sanatoria. Sugli elaborati grafici della sanatoria, eventualmente, possono anche essere inserite le posizioni corrette dei velux.

Non è attualmente possibile quantificarne con precisione i costi.

*È inoltre stata rilevata una difformità nella fioriera del terrazzo in falda e una copertura dello stesso sorretta da un pergolato metallico di cui non è stato trovato alcun riferimento progettuale. **Il tutto da regolarizzare a cura e spese dell'aggiudicatario.**"*



PRIMO AGGIORNAMENTO ALLA PERIZIA ESTIMATIVA DATATO 14 GIUGNO 2024

In data 14 giugno 2024, a seguito delle disposizioni del Giudice dell'Esecuzione del 10 giugno 2024, il perito stimatore Geom. Guarino Limoni ha eseguito un sopralluogo presso l'immobile in oggetto, rilevando quanto segue:

- 1) *“È stata constatata la rimozione, al piano terra, delle pareti abusive in cartongesso che separavano l'area di lavorazione cibi (cucina) dall'area di somministrazione. Pertanto il piano terra è stato ripristinato allo stato ante abuso. Per la separazione delle due aree sono stati collocati pannelli paravento rimovibili.*
- 2) *È stata constatata la presenza di aloni sulle travi del soffitto inclinato conseguenti ad infiltrazioni meteoriche provenienti dalla copertura e dai lucernari. Per risolvere il problema è probabile che si debbano eseguire opere di manutenzione da lattoniere sia sul manto di copertura in lamiera che sulle lattonerie dei lucernari.*
- 3) *Il telaio esterno di separazione tra alcune vetrine fronte-strada richiede opere di manutenzione.*
- 4) *Rimangono inalterati le indicazioni e i consigli riportati in perizia relativamente alla posizione dei velux sulla copertura, alla fioriera e al pergolato metallico del terrazzo in falda”.*

SECONDO AGGIORNAMENTO ALLA PERIZIA ESTIMATIVA DATATO 4 OTTOBRE 2024

In data 4 ottobre 2024, a seguito delle disposizioni del Giudice dell'Esecuzione del 30 settembre 2024, il perito stimatore Geom. Guarino Limoni ha eseguito un sopralluogo presso l'immobile in oggetto, rilevando quanto segue:

- 1) *Sono state consegnate le chiavi al Custode Giudiziario Avv. De Ruggiero immettendola nel possesso dell'immobile;*
- 2) *È stato eseguito un rilievo fotografico e si è accertato che l'immobile è stato liberato dagli arredi del conduttore ad eccezione di sei mensole.*
- 3) *Sono stati rimossi anche i terminali interni dell'impianto di climatizzazione (split) e le unità esterne;*
- 4) *Dell'impianto di climatizzazione sono rimasti i condotti in rame di collegamento;*
- 5) *Sono stati rimossi tutti i punti luce;*
- 6) *È stato rimosso il depuratore/addolcitore dell'acqua;*
- 7) *A causa delle rimozioni di cui sopra sono presenti, in alcuni punti di pareti e colonna, distacchi di tinteggiatura, distacchi di porzioni di intonaco e forature per la rimozione dei tasselli dell'arredo. Si conferma e si riporta quanto già evidenziato e stimato alla Prima integrazione di perizia:*
- 8) *È stata constatata la rimozione, al piano terra, delle pareti abusive in cartongesso. Pertanto il piano terra è stato ripristinato allo stato ante abuso.*
- 9) *È stata constatata la presenza di aloni sulle travi del soffitto inclinato conseguenti ad infiltrazioni meteoriche provenienti dalla copertura e dai lucernari. Per risolvere il problema è probabile che si debbano eseguire opere di manutenzione da lattoniere sia sul manto di copertura in lamiera che sulle lattonerie dei lucernari.*
- 10) *Il telaio esterno di separazione tra alcune vetrine fronte-strada richiede opere di manutenzione.*
- 11) *Rimangono inalterati le indicazioni e i consigli riportati in perizia relativamente alla posizione dei velux sulla copertura, alla fioriera e al pergolato metallico del terrazzo in falda”.*

Sarà onere e cura dell'aggiudicatario dopo l'emissione del decreto di trasferimento provvedere alla regolarizzazione urbanistica delle possibili ed eventuali difformità.

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 oggetto della presente procedura rientra nella Classe Energetica di tipo “C”.



CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI:

L'immobile viene venduto senza garanzia di conformità degli impianti, con onere e spese di adeguamento a carico dell'aggiudicatario. In particolare, come espressamente evidenziato dal perito stimatore *“Non è stato possibile reperire la certificazione di conformità di tutti gli impianti, pertanto l'aggiudicatario ai sensi del D.M. 22.01.2008 n. 37 dichiara di rinunciare irrevocabilmente alla garanzia di conformità degli impianti e di farsi interamente carico degli oneri e delle spese di adeguamento degli stessi alla normativa vigente in materia di sicurezza sollevando ai sensi dell'art. 1490 del codice civile gli organi della procedura esecutiva da ogni responsabilità al riguardo”*.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE:

Nella relazione del custode Avv. Maria De Ruggiero, depositata agli atti della procedura in data 23 ottobre 2024, è stato espressamente evidenziato quanto segue: *“La scrivente si riporta integralmente a quanto relazionato dal CTU Geom. Limoni Guarino, presente anch'essa al momento della consegna dell'immobile da parte del conduttore. Fa presente che nel proprio ruolo le sono state consegnate le chiavi ed è stata immessa nel possesso dell'immobile sottoposto a procedura”*.

Maggiori informazioni riguardo allo stato occupazionale verranno fornite solo ed esclusivamente dal **custode delegato Avv. MARIA DE RUGGIERO, tel. 051/380558**.

Bologna lì 3 marzo 2025.

Il NOTAIO DELEGATO
Dott. Marco Orlandoni

