



TRIBUNALE DI BOLOGNA
4° Sezione Civile – Esecuzioni Immobiliari

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Nella procedura esecutiva n. **152/2023** R.G.E.

Promossa da:

S.A.P.A.B.A. SPA

Contro:

Indicazione omessa

Vista l'ordinanza ex art. 569 c.p.c. emessa in data 22/04/2024 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. Forlani Andrea**

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

1° OTTOBRE 2024

per il lotto N. 1 ad ore **10.10**

per il lotto N. 2 ad ore **10.20**

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 N. 1 il prezzo base d'asta è di Euro 175.000,00

Per il lotto N. 2 il prezzo base d'asta è di Euro 264.000,00

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	6	2	U	0	5	3	8	7	0	2	4	0	0	0	0	0	0	4	0	6	2	9	6	7
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

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. Daniela Cioffi cell.375 5638743.



LOTTO UNO

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

(come da relazione tecnica agli atti redatta in data 20 marzo 2024)

Unità ad uso commerciale posta in edificio indipendente composto da due unità, isolato sull'area cortiliva comune dotata di posti auto, costituito al piano terra da due vani di cui uno molto ampio, anti e wc. Bene sito in Comune di Bologna Via Francesco Zanardi n. 157/6.

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 Bologna:

- Foglio 41 Particella 111 Sub 23 - ZC 2 - Cat. D/8 - Rendita: Euro 1.330,00, Indirizzo: Via Francesco Zanardi n. 157/6 piano T.

Come espressamente evidenziato nella perizia estimativa del perito stimatore Arch. Nicoletta Simoni, 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:

Come attestato dal perito stimatore Arch. Nicoletta Simoni 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 risultano rilasciati i seguenti titoli abilitativi:

- o Certificato di Agibilità P.G. 2916 presentata il 17/01/1984
- o Scheda Tecnica ed Art. 122 P.G. 38395 presentata il 19/02/2009 (prescrizione abusi minori per opere di manutenzione straordinaria)
- o C.I.L. P.G. 177877 presentata il 11/06/2015 (opere interne per adeguamento igienico funzionale)
- o Comunicazione fine lavori P.G. 281069 presentata il 15/09/2015 (frazionamento senza opere di fabbricato ad uso commerciale)
- o S.C.I.A. P.G. 315171 presentata il 13/10/2015 (chiusura porta collegamento unità adiacente).

Lo stesso perito stimatore precisa quanto segue: "Il confronto fra l'ultimo titolo legittimo e lo stato di fatto non ha evidenziato difformità edilizie."

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 "B".

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 19 aprile 2024: "l'immobile risulta locato ad uso diverso da abitazione con contratto del 1.9.2020 con prima scadenza 1.9.2026 e rinnovo automatico alla prima scadenza, salvo disdetta ex lege (6+6) –ad un canone mensile attualmente di euro 1.400–Registrato il



17.3.2021. **Contratto opponibile** alla procedura in quanto registrato prima della trascrizione del pignoramento avvenuta il 15.5.2023.”

Maggiori informazioni riguardo allo stato occupazionale verranno fornite solo ed esclusivamente dal custode Avv. Daniela Cioffi.

LOTTO DUE

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

(come da relazione tecnica agli atti redatta in data 20 marzo 2024)

Unità ad uso laboratorio odontoiatrico posta in edificio indipendente composto da due unità, isolato sull'area cortiliva comune dotata di posti auto, costituito al piano terra da ingresso, disimpegno con scala, tre vani a laboratorio, spogliatoio e wc; al piano primo da soppalco affacciato sul doppio volume dell'ingresso. Bene sito in Comune di Bologna Via Francesco Zanardi n. 157/6A.

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 41 Particella 111 Sub 25 - ZC 2 - Cat. D/7 - Rendita: Euro 1.110,00, Indirizzo: Via Francesco Zanardi n. 157/6A piano T-1.

NORMATIVA URBANISTICA:

Come attestato dal perito stimatore Arch. Nicoletta Simoni 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 risultano rilasciati i seguenti titoli abilitativi:

o Certificato di Agibilità P.G. 2916 presentata il 17/01/1984

o Scheda Tecnica ed Art. 122 P.G. 38395 presentata il 19/02/2009 (prescrizione abusi minori per opere di manutenzione straordinaria)

o C.I.L. P.G. 177877 presentata il 11/06/2015 (opere interne per adeguamento igienico funzionale)

o Comunicazione fine lavori P.G. 281069 presentata il 15/09/2015 (frazionamento senza opere di fabbricato ad uso commerciale)

o S.C.I.A. P.G. 315171 presentata il 13/10/2015 (chiusura porta collegamento unità adiacente)

o S.C.I.A. per Variante in CdO P.G. 328757 presentata il 02/08/2018 (modifiche interne)

o Certificato di Conformità Edilizia ed Agibilità P.G. 435722 presentata il 23/10/2018.

Lo stesso perito stimatore precisa quanto segue: *“Il confronto fra l'ultimo titolo legittimo e lo stato di fatto non ha evidenziato difformità edilizie.”*

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 **“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 relazione del custode depositata in data 19 aprile 2024: “l’immobile risulta locato ad uso diverso da abitazione con contratto del 26.2.2021 decorrente dal 1.3.2021 con prima scadenza 1.3.2027 e rinnovo automatico alla prima scadenza, salvo disdetta ex lege (6+6) –ad un canone mensile attualmente di euro 800. –Registrato il 26.3.2021

In particolare questo contratto ha sostituito un contratto precedente del 2015 rivedendo il canone poiché il locatario ha sostenuto direttamente le spese di ristrutturazione dell’immobile. **Contratto opponibile** alla procedura in quanto registrato prima della trascrizione del pignoramento avvenuta il 15.5.2023.”.

Maggiori informazioni riguardo allo stato occupazionale verranno fornite solo ed esclusivamente dal custode Avv. Daniela Cioffi.

Bologna lì 14 maggio 2024.

Atto firmato digitalmente

DAL NOTAIO

Dott. Forlani Andrea

