



TRIBUNALE DI BOLOGNA  
4° Sezione Civile – Esecuzioni Immobiliari

**AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE**

Nella procedura esecutiva n. **181/2022** R.G.E.

Promossa da

POP NPLS 2020 S.R.L.

Contro

*Indicazione omessa*

Il Notaio delegato alla vendita, **Dottor Marilù AGRESTA,**

- vista l'ordinanza ai sensi dell'art. 569 c.p.c., emessa in data **22 maggio 2023**, 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 da ultimo avutasi in data 6 febbraio 2024;

fissa la vendita del compendio immobiliare oggetto della procedura esecutiva sopra indicata, stabilendo allo scopo l'udienza del giorno

**11 giugno 2024**

**per il lotto dodici alle ore 11.10;**

**per il lotto tredici alle ore 11.20;**

presso il Tribunale Civile di Bologna, in apposita Sala sita in **Piazzetta Prendiparte n. 2, Bologna.**  
L'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 sono i seguenti:

**Per il lotto dodici il prezzo base d'asta è di € 1.500,00**

**Per il lotto tredici il prezzo base d'asta è di € 1.500,00.**

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'asta, la ricevuta di



effettuato pagamento sul conto corrente presso **la Filiale in Bologna, Via G. Venezian 5/A, della BPER BANCA S.P.A.:**

#### IBAN

|   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| I | T | 3 | 7 | T | 0 | 5 | 3 | 8 | 7 | 0 | 2 | 4 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 3 | 8 | 3 | 8 | 7 | 9 | 0 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|

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 e 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 a IVA al variare del regime fiscale vigente al momento dell'atto di trasferimento e in base alle condizioni fiscali soggettive dell'aggiudicatario.**

7) La domanda di partecipazione dovrà riportare:

- le complete generalità dell'offerente, unitamente a una fotocopia del documento di identità in corso di validità;
- l'indicazione del codice fiscale, unitamente a 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 e i poteri conferiti all'offerente in udienza.

8) Ai sensi e per gli effetti degli artt. 571 e 572, co. 3, 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 a una gara tra tutte le offerte ritenute regolari ex artt. 571 e 572, co. 3, 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 sopra indicato 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 a integrare tale somma con le spese necessarie agli adempimenti burocratici legati al trasferimento del bene stesso e, 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](http://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, si invita a leggere con attenzione l'Ordinanza di vendita pubblicata sul Portale delle vendite pubbliche e sul sito internet su indicato.**

**Per informazioni tecniche relative agli immobili oggetto di vendita e anche per concordare un**



eventuale sopralluogo occorre rivolgersi al Custode delegato, Avv. Elisa Cruciani cell 347/1516700.

**LOTTO 12**

### **DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

(come da relazione tecnica agli atti)

“Piena proprietà per la quota di 1/1 di posto auto scoperto posto nel Comune di Dozza (BO), con accesso carrabile su via Valsellustra 16”. Si evidenzia <<che il mappale catastale a cui il bene appartiene è tutelato per rilevanza paesaggistica in quanto ricadente in “Fasce di tutela dei corsi d’acqua di rilevanza paesaggistica (D. Lgs. 42/2004 Art. 142c)>>.

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, carichi di gestione condominiale inclusi, e con tutti i patti e condizioni risultanti dal titolo di provenienza e dalla perizia estimativa effettuata dal Perito stimatore, depositata nel fascicolo dell’esecuzione, che qui si intendono integralmente richiamati.

### **ATTUALE IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

Nel Catasto Fabbricati del Comune di **DOZZA (BO):**

- Foglio **18, particella 410 subalterno 76, VIA VALSELLUSTRA n. SNC, Piano T, Categoria F/3.**

“Si evidenzia che l’accesso carrabile avviene su via Valsellustra 16 e che la categoria catastale F/3 (Unità in corso di costruzione) deve essere aggiornata in quanto categoria provvisoria (salvo eventuale proroga già presentata).

L’eventuale aggiornamento catastale sarà a carico del futuro aggiudicatario del bene”.

### **NORMATIVA URBANISTICA**

Come attestato dal Perito stimatore, Ing. Alessio Curci, per l’immobile oggetto di trasferimento, facente parte di un compendio immobiliare precisato costruito in data **successiva** al 1° settembre 1967, agli atti del Comune di Dozza (BO) risultano i seguenti documenti di pertinenza “messi a disposizione dall’Ufficio Tecnico” relativo:

<<

- **Concessione edilizia N. 72/2002 rilasciata in data 14/11/2002** di cui alla domanda presentata in data 10/06/02 Prot. n. 0005605 per *“Nuova costruzione di n° 3 fabbricati ad uso artigianale/industriale previa demolizione del fabbricato industriale esistente in via Valsellustra ...”*;
- **Permesso di Costruire n. 9/2006 rilasciato in data 03/02/2006** di cui alla domanda presentata in data 26/10/05 Prot. n. 0010357 per *“Opere di completamento e in variante alla Concessione edilizia n. 72/02 del 14/11/2002,...”*;
- **Denuncia di Inizio Attività di cui al Prot. N. 0005761 del 23/05/2006** per *“modifiche progettuali e le variazioni in corso d’opera di cui agli artt. 18 e 19 della L.R. 31/2002”*; (STATO LEGITTIMO DEL BENE)

Si precisa che durante l’accesso agli atti amministrativi sono stati ritrovati dei documenti relativi alla fine lavori ed agibilità che riguardano beni non inerenti quello in esame; resta pertanto a carico dell’aggiudicatario verificare la conclusione dell’iter edilizio di cui sopra e la necessità di richiedere e ottenere regolare certificato di conformità edilizia e agibilità per il bene in oggetto.

>>

Lo stesso Perito stimatore precisa quanto segue: “Dalla verifica della corrispondenza dimensionale delle poche quote riportate nello stato legittimo (riferite solo ad alcuni parcheggi), e dall’analisi visiva e qualitativa del bene, si evidenzia che l’area definita dalle pavimentazioni di perimetro risulta pari a c.ca 5,10 x 2,40m, larghezza inferiore a quella indicata nell’elaborato grafico dell’ultimo stato legittimo.

Saranno a carico del futuro acquirente le eventuali spese, nel totale o in quota parte, connesse alla regolarizzazione fisica delle dimensioni e/o alle relative procedure amministrative per il posto auto in oggetto o derivanti dalla regolarizzazione delle dimensioni dei posti auto o degli spazi adiacenti.



previo verifica dei vincoli e dello stato rilevato (vedasi distanza dai confini, limiti di manovra, indice di permeabilità ecc..).

Di quanto sopra si è tenuto conto nella stima del bene.”

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.**

### CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI

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

### CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Come attestato dal Perito stimatore, l'immobile oggetto di trasferimento “ è escluso dall'obbligo di redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica”.

### SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Nell'ordinanza di vendita ex art. 569 c.p.c., il Giudice dell'Esecuzione espressamente evidenzia: “vista la relazione del ctu/custode giudiziario avuto riguardo alla natura/destinazione **non abitativa dell'immobile** all'attuale stato di occupazione **dispone la liberazione dell'immobile, come da separato provvedimento**”. Maggiori informazioni riguardo allo stato occupazionale verranno fornite solo ed esclusivamente dal Custode, Avv. Elisa Cruciani.

## LOTTO 13

### DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

(come da relazione tecnica agli atti)

**“Piena proprietà per la quota di 1/1 di posto auto scoperto posto nel Comune di Dozza (BO), con accesso carrabile su via Valsellustra 16”.** Si evidenzia <<**che il mappale catastale a cui il bene appartiene è tutelato per rilevanza paesaggistica in quanto ricadente in “Fasce di tutela dei corsi d'acqua di rilevanza paesaggistica (D. Lgs. 42/2004 Art. 142c)>>**.

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, carichi di gestione condominiale inclusi, e con tutti i patti e condizioni risultanti dal titolo di provenienza e dalla perizia estimativa effettuata dal Perito stimatore, depositata nel fascicolo dell'esecuzione, che qui si intendono integralmente richiamati.

### ATTUALE IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Nel Catasto Fabbricati del Comune di **DOZZA (BO)**:

- Foglio **18, particella 410 subalterno 77**, VIA VALSELLUSTRA n. SNC, Piano T, Categoria **F/3**.

“Si evidenzia che l'accesso carrabile avviene su via Valsellustra 16 e che la categoria catastale F/3 (Unità in corso di costruzione) deve essere aggiornata in quanto categoria provvisoria (salvo eventuale proroga già presentata).

L'eventuale aggiornamento catastale sarà a carico del futuro aggiudicatario del bene”.

### NORMATIVA URBANISTICA

Come attestato dal Perito stimatore, Ing. Alessio Curci, per l'immobile oggetto di trasferimento, facente parte di un compendio immobiliare precisato costruito in data **successiva** al 1° settembre 1967, agli atti del Comune di Dozza (BO) risultano i seguenti documenti di pertinenza “messi a disposizione dall'Ufficio Tecnico” relativo:



<<

- **Concessione edilizia N. 72/2002 rilasciata in data 14/11/2002** di cui alla domanda presentata in data 10/06/02 Prot. n. 0005605 per “Nuova costruzione di n° 3 fabbricati ad uso artigianale/industriale previa demolizione del fabbricato industriale esistente in via Valsellustra ...”;
- **Permesso di Costruire n. 9/2006 rilasciato in data 03/02/2006** di cui alla domanda presentata in data 26/10/05 Prot. n. 0010357 per “Opere di completamento e in variante alla Concessione edilizia n. 72/02 del 14/11/2002,...”;
- **Denuncia di Inizio Attività di cui al Prot. N. 0005761 del 23/05/2006** per “modifiche progettuali e le variazioni in corso d’opera di cui agli artt. 18 e 19 della L.R. 31/2002”; (STATO LEGITTIMO DEL BENE)

Si precisa che durante l’accesso agli atti amministrativi sono stati ritrovati dei documenti relativi alla fine lavori ed agibilità che riguardano beni non inerenti quello in esame; resta pertanto a carico dell’aggiudicatario verificare la conclusione dell’iter edilizio di cui sopra e la necessità di richiedere e ottenere regolare certificato di conformità edilizia e agibilità per il bene in oggetto.

>>

Lo stesso Perito stimatore precisa quanto segue: “Dalla verifica della corrispondenza dimensionale delle poche quote riportate nello stato legittimo (riferite solo ad alcuni parcheggi), e dall’analisi visiva e qualitativa del bene, si evidenzia che l’area definita dalle pavimentazioni di perimetro risulta pari a c.ca 5,10 x 2,40m, larghezza inferiore a quella indicata nell’elaborato grafico dell’ultimo stato legittimo.

Saranno a carico del futuro acquirente le eventuali spese, nel totale o in quota parte, connesse alla regolarizzazione fisica delle dimensioni e/o alle relative procedure amministrative per il posto auto in oggetto o derivanti dalla regolarizzazione delle dimensioni dei posti auto o degli spazi adiacenti, previo verifica dei vincoli e dello stato rilevato (vedasi distanza dai confini, limiti di manovra, indice di permeabilità ecc..).

Di quanto sopra si è tenuto conto nella stima del bene.”

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.**

### CONFORMITA’ DEGLI IMPIANTI

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

### CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Come attestato dal Perito stimatore, l’immobile oggetto di trasferimento “è escluso dall’obbligo di redazione dell’Attestato di Prestazione Energetica”.

### SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Nell’ordinanza di vendita ex art. 569 c.p.c., il Giudice dell’Esecuzione espressamente evidenzia: “vista la relazione del ctu/custode giudiziario avuto riguardo alla natura/destinazione **non abitativa dell’immobile** all’attuale stato di occupazione **dispone la liberazione dell’immobile, come da separato provvedimento**”. Maggiori informazioni riguardo allo stato occupazionale verranno fornite solo ed esclusivamente dal Custode, Avv. Elisa Cruciani.

Bologna li, dodici febbraio duemilaventiquattro (12/02/2024)

Atto firmato digitalmente  
dal Notaio Dottor Marilù AGRESTA

