



TRIBUNALE DI BOLOGNA
4° Sezione Civile – Esecuzioni Immobiliari

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Nella procedura esecutiva n. 508/15 R.G.E. riunita alla 41/19 R.G.E. alla 52/19 R.G.E. e alla 53/19 R.G.E.

Promossa da:

BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.

Contro:

Indicazione omessa

Il Giudice dell'Esecuzione con ordinanza in data 29/10/2020 ha disposto la vendita degli immobili compendio della procedura esecutiva in epigrafe delegandola al Notaio Dott. Gullà Maurizio e fissando all'uopo:

l'udienza del giorno **29 aprile 2021**

Per il lotto 1 new alle ore 11,10 per quanto attiene alla vendita senza incanto

per il lotto 3 alle ore 11,20 per quanto attiene alla vendita senza incanto

per il lotto 4, alle ore 11,30 per quanto attiene alla vendita senza incanto

stabilendo le seguenti modalità e condizioni:

1) La vendita avrà luogo presso la "Sala Cenerini", Via Pietralata n. 60, Bologna *o in diverso luogo che verrà indicato dal notaio delegato, in caso di necessità o urgenza nascente dall'emergenza pandemica da COVID-19;*

2) I prezzi base d'asta, come da ordinanza, sono:

Per il lotto 1 new il prezzo base d'asta è di Euro 160.000,00

per il lotto 3 il prezzo base d'asta è di Euro 70.000,00

per il lotto 4 il prezzo base d'asta è di Euro 70.000,00

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 n. **207726** presso la **EMIL BANCA via D'Azeglio 59 Bologna** 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) La domanda di partecipazione dovrà riportare:

- le complete generalità dell'offerente;



- l'indicazione del codice fiscale;
- 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.

7) In presenza di una pluralità di domande il Notaio delegato procederà ad una gara tra i partecipanti.

8) 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°.

9) 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.

10) Quanto alla pubblicità in funzione della vendita, come previsto dall'art. 490 c.p.c., si dispone che a cura dell'**Ufficio di Coordinamento per le Procedure Esecutive delegate ai Notai ex lege 302/98**:

- a) sia predisposta bozza dell'avviso di vendita, per estratto dell'ordinanza ex art. 569 c.p.c., che il notaio delegato provvederà, controfirmandolo, a caricare nel fascicolo telematico e a pubblicare sul Portale delle Vendite Pubbliche (P.V.P.).
- b) sia inserita nel sito internet www.intribunale.net l'ordinanza di vendita, il presente avviso nonché la relazione di stima dell'esperto redatta ai sensi dell'art. 173-ter disp. att. c.p.c. a decorrere almeno dal 90° giorno antecedente la data di vendita;
- c) sia dato corso alla pubblicità commerciale per estratto dell'avviso di vendita in applicazione dello standard n. 1, depositato presso la cancelleria fallimentare del Tribunale di Bologna, così come previsto nell'ordinanza di delega ex art. 569 c.p.c.

Per informazioni tecniche relative all'immobile oggetto di vendita e anche per concordare un eventuale sopralluogo rivolgersi al custode delegato avv. Francesca Fontanesi Tel. 051/0828270 Cell. 338/6658075

LOTTO 1 NEW

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

(come da relazione tecnica agli atti)

Bar-Trattoria sito in Zola Predosa (BO), via Gesso n.199, composto al piano terra da locale bar, un'ampia sala da pranzo, veranda, disimpegno, cucina, dispensa, locale sguatteria, blocco servizi igienici, due ripostigli sottoscala, e al piano interrato da scala, disimpegno, magazzino, spogliatoio con doccia e w.c. e una cantina,

e ulteriore cantina. Si annettono un'area cortiliva prospiciente la strada ed aree scoperte gravate da servitù di passaggio e di uso.

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 Zola Predosa:



Fg.	P.	Sub	Indirizzo	ZC	Cat.	Cl.	Cons.	Sup.Cat.	R.C. €
38	19	20	Via Gesso n.199, p.T-S1	/	C/1	2	177 m ²	220 m ²	5.009,43
38	19	24	Via Gesso n.201, p.T	/	Area urbana		224 m ²		/
38	19	26	Via Gesso n.201, p.T	/	Area urbana		54 m ²		/

Fg.	P.	Sub	Indirizzo	ZC	Cat.	Cl.	Cons.	Sup.Cat.	R.C. €
38	19	30	Via Gesso n.201, p.S1	/	C/2	1	16 m ²	24 m ²	35,53
38	19	37	Via Gesso n.201, p.T	/	Area urbana		366 m ²		/

Catasto Terreni del Comune di Zola Predosa:

Fg.	P.	Qualità	Classe	Sup. mq.	R.D. €	R.A. €
38	495	Area Fab DM	-	288	-	-

Si fa presente che nel ventennio risulta essere stato stipulato atto di donazione a Rogito dottor A. Rizzi in data 18/04/2007.

Come espressamente evidenziato nella perizia estimativa del perito stimatore Ing. Giovanni Manaresi, 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 Ing. Giovanni Manaresi per l'immobile oggetto di trasferimento, facente parte di un fabbricato costruito in data anteriore al 1° settembre 1967, agli atti del Comune di Zola Predosa (BO) risultano rilasciati i seguenti titoli abilitativi:

- **Asseverazione** per opere interne ex art.26 L.47/85 **Prot. 11714/1985 del 28.09.1985** per la sistemazione interna dei piani terra, primo, secondo e interrato del corpo di fabbrica principale del fabbricato;
- **Concessione edilizia Prot. n.3617/1988 rilasciata il 21.07.1998**, per ampliamento con chiusura di porticato e realizzazione nuovi servizi igienici al piano terra del fabbricato uso Bar – Trattoria;
- **Concessione edilizia Prot. n.6412/1999 rilasciata il 14.10.1999**, per modifiche in corso d'opera alla Concessione 3617/1998;
- **Certificato di Usabilità n.6123/2000, rilasciato il 30.09.2002**, inerente all'autorizzazione di usabilità ed agibilità del Bar-Trattoria;
- **Denuncia Inizio Attività Prot. n.19660 del 15.10.2005 (Pratica n.346/D/2005)** per sostituzione coperto con inserimento di pacchetto termico isolante ventilato.

Lo stesso perito stimatore precisa quanto segue: *“In occasione del sopralluogo si è rilevata una sostanziale conformità alle pratiche edilizie sopra citate. Si evidenziano solamente le seguenti difformità:*

- *Allargamento di una porta di accesso alla corte su strada (da cm 80 a cm 100);*
- *Realizzazione di un ripostiglio all'interno della cantina;*
- *Differente numero di pedate nella rampa di scala che conduce al piano interrato;*
- *Tamponamento del varco di accesso alla rampa che conduce al piano primo;*
- *Apertura di un varco su tramezzo per accedere alla cantina sub.30 dall'interno della trattoria;*
- *Presenza di alcuni gradini nel locale cantina, presumibilmente mai rappresentati per imprecisioni*



grafiche.

Tali difformità, classificabili come ristrutturazione edilizia per la modifica prospettica, sono sanabili, ai sensi dell'art.17 della L.R. n.23/2004 "accertamento di conformità", mediante la presentazione di una **Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.)** che comporta oltre il pagamento di diritti di segreteria, il pagamento di una oblazione pari al contributo di costruzione in misura doppia con un minimo di € 2.000,00.

Vista l'entità degli abusi edilizi, che non hanno comportato aumento di superfici, il sottoscritto ritiene che debba essere corrisposto l'importo minimo della sanzione."

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 "C".

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 22 giugno 2020 risulta che "l'immobile è condotto in locazione dalla società ** in forza di contratto di locazione di immobile ad uso commerciale, registrato all'Agenzia delle Entrate di Bologna in data 02.02.2017, **non opponibile alla procedura.**"

LOTTO 3

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

(come da relazione tecnica agli atti)

Appartamento posto al piano secondo dello stabile in Zola Predosa (BO), via Gesso n.201, composto da ingresso, soggiorno con angolo cottura, una camera e un bagno. È annesso un posto auto scoperto.

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 Zola Predosa:

Fg.	P.	Sub	Indirizzo	ZC	Cat.	Cl.	Cons.	Sup.Cat.	R.C. €
38	19	27	Via Gesso n.201, p.2	/	A/3	2	3 vani	66 m2 Totale escl. aree scop.: 66 m2	278,89
38	19	34	Via Gesso n.201, p.T	/	C/6	1	12 m2	12 m2	73,75



Si fa presente che nel ventennio risulta essere stato stipulato atto di donazione a Rogito dottor A. Rizzi in data 18/04/2007.

Come espressamente evidenziato nella perizia estimativa del perito stimatore Ing. Giovanni Manaresi, 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 Ing. Giovanni Manaresi per l'immobile oggetto di trasferimento, facente parte di un fabbricato costruito in data anteriore al 1° settembre 1967, agli atti del Comune di Zola Predosa (BO) risultano rilasciati i seguenti titoli abilitativi:

- **Asseverazione** per opere interne ex art.26 L.47/85 **Prot. 11714/1985 de 28.09.1985** per la sistemazione interna dei piani terra, primo, secondo e interrato del corpo di fabbrica principale del fabbricato;
- **Denuncia Inizio Attività Prot. n.19660 del 15.10.2005 (Pratica n.346/D/2005)** per sostituzione coperto con inserimento di pacchetto termico isolante ventilato;
- **Denuncia Inizio Attività Prot. n.5199 del 07.03.2006 (Pratica n.81/D/2006)**, in variante alla precedente, per sistemazione di 5 appartamenti ai piani primo e secondo. Per gli interventi strutturali è stata presentata denuncia di deposito (sismica) Prot. 11939 del 29.05.2007;
- **Denuncia Inizio Attività Prot. n.3077 del 07.02.2009 (Pratica n.31/D/2009)**, in variante alle precedenti;
- **Richiesta di Certificato di Conformità Edilizia ed Agibilità Prot. n.8702 del 18.04.2009 (Pratica n.21/CE/2009)**. In data 30.04.2010 l'amministrazione comunale ha attestato la convalida della richiesta.

Lo stesso perito stimatore precisa quanto segue: *"In occasione del sopralluogo non si sono rilevate difformità rispetto all'ultimo titolo edilizio ad eccezione di lievi differenze nelle altezze interne. L'altezza minima misurata al travetto indicata nella sezione rappresentata nell'elaborato della DIA è di m 2,58 anziché m 2,50, misurata in loco. A parere del sottoscritto la differenza è dovuta a una maggiore dimensione del travetto."*

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 "G".

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 22 giugno 2020 risulta che *"l'immobile è oggetto di contratto di locazione con il sig. ** stipulato dall'esecutata in data 13.02.2013, registrato all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Bologna 1 in data 21.02.2013, la cui durata è fissata in quattro anni con inizio il 01.02.2013 e termine il 31.01.2017, rinnovabile automaticamente di quattro anni in quattro anni, anteriore al pignoramento e pertanto opponibile alla procedura esecutiva."*

LOTTO 4

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

(come da relazione tecnica agli atti)

Appartamento posto al piano secondo dello stabile in Zola Predosa (BO), via Gesso n.201, composto soggiorno con angolo cottura, una camera, un disimpegno e un bagno, per una superficie lorda di ca. m² 66.



È annesso un posto auto scoperto.

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 Zola Predosa:

Fg.	P.	Sub	Indirizzo	ZC	Cat.	Cl.	Cons.	Sup.Cat.	R.C. €
38	19	29	Via Gesso n.201, p.2	/	A/3	2	3 vani	66 m2 Totale escl. aree scop.:	278,89
38	19	35	Via Gesso n.201, p.T	/	C/6	1	12 m2	12 m2	73,75

Si fa presente che nel ventennio risulta essere stato stipulato atto di donazione a Rogito dottor A. Rizzi in data 18/04/2007.

Come espressamente evidenziato nella perizia estimativa del perito stimatore Ing. Giovanni Manaresi, 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 Ing. Giovanni Manaresi per l'immobile oggetto di trasferimento, facente parte di un fabbricato costruito in data anteriore al 1° settembre 1967, agli atti del Comune di Zola Predosa (BO) risultano rilasciati i seguenti titoli abilitativi:

- **Asseverazione** per opere interne ex art.26 L.47/85 **Prot. 11714/1985 del 28.09.1985** per la sistemazione interna dei piani terra, primo, secondo e interrato del corpo di fabbrica principale del fabbricato;
- **Denuncia Inizio Attività Prot. n.19660 del 15.10.2005 (Pratica n.346/D/2005)** per sostituzione coperto con inserimento di pacchetto termico isolante ventilato;
- **Denuncia Inizio Attività Prot. n.5199 del 07.03.2006 (Pratica n.81/D/2006)**, in variante alla precedente, per sistemazione di 5 appartamenti ai piani primo e secondo. Per gli interventi strutturali è stata presentata denuncia di deposito (sismica) Prot. 11939 del 29.05.2007;
- **Denuncia Inizio Attività Prot. n.3077 del 07.02.2009 (Pratica n.31/D/2009)**, in variante alle precedenti;
- **Richiesta di Certificato di Conformità Edilizia ed Agibilità Prot. n.8702 del 18.04.2009 (Pratica n.21/CE/2009)**. In data 30.04.2010 l'amministrazione comunale ha attestato la convalida della richiesta.

Lo stesso perito stimatore precisa quanto segue: *“In occasione del sopralluogo non si sono rilevate difformità rispetto all'ultimo titolo edilizio ad eccezione di lievi differenze nelle altezze interne. L'altezza minima misurata al travetto indicata nella sezione rappresentata nell'elaborato della DIA è di m 2,58 anziché m 2,50, misurata in loco. A parere del sottoscritto la differenza è dovuta a una maggiore dimensione del travetto. Nella pianta sono invece indicate due misure, minima e massima, che non hanno corrispondenza con la sezione. È credibile si tratti di refusi di versioni progettuali precedenti.”*

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 22 giugno 2020 risulta che *"l'immobile è oggetto di contratto di locazione con la sig.ra ** stipulato dall'esecutata sig.ra in data 01.12.2017, registrato all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Bologna 1 in data 19.02.2017 al n. 02071 serie 3T, la cui durata è fissata in quattro anni con inizio il 01.12.2017 e termine il 30.11.2021, rinnovabile automaticamente di quattro anni in quattro anni, anteriore al pignoramento e pertanto **opponibile** alla procedura esecutiva. Lo scrivente ha inviato disdetta del contratto medesimo"*

Si precisa che con l'ordinanza con cui è stata disposta la vendita degli immobili compendio della procedura esecutiva in epigrafe, il Giudice dell'Esecuzione ha altresì disposto *"la liberazione dell'immobile pignorato, come da separato ordine di liberazione"*.

Bologna li 16/02/2021

Atto firmato digitalmente
DAL NOTAIO
Dott. Gullà Maurizio

