TRIBUNALE DI BOLOGNA
4° Sezione Civile – Esecuzioni Immobiliari

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE
1° ESPERIMENTO DI VENDITA

Nella procedura esecutiva n. **295/2025** R.G.E.

Promossa da:

ANDOR SPV S.r.l.

Contro:

Indicazione omessa

Vista l'ordinanza ex art. 569 c.p.c. emessa in data 1° ottobre 2026 con la quale il Giudice dell'Esecuzione ha disposto la vendita degli immobili compendio della procedura esecutiva in epigrafe delegando il compimento delle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c..

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

21 GENNAIO 2027
per il lotto n. 1, ad ore 10.00
per il lotto n. 2, ad ore 10.15

La vendita si terrà presso la *sala aste dei Notai delegati sita in* ***Bologna, Piazzetta Prendiparte n. 2***.
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, come espressamente evidenziato nell'ordinanza ex art. 569 c.p.c. emessa dal Giudice dell'Esecuzione in data 1° ottobre 2026:
1) "G*li immobili pignorati saranno sottoposti a vendita coattiva nella consistenza nell'allegato "A" della perizia del perito stimatore, che deve intendersi qui per intero richiamato e trascritto. Quanto alle indicazioni della normativa relativa alla regolarità urbanistica degli immobili si richiamano le indicazioni e gli accertamenti operati dal CTU*".
2) "***Tenuto conto del valore dei beni e dell'importo dei crediti dei creditori oggi intervenuti, si dispone che i creditori depositino, in vista della vendita, nota di precisazione del credito comprensiva della spese di esecuzione di cui il Notaio dovrà tenere conto ai fini dell'applicazione dell'art. 504 c.p.c., avendo cura, in caso di offerte per entrambi i lotti, di iniziare dalla vendita del lotto che consenta il soddisfacimento dei crediti e delle spese di procedura con minor danno per l'esecutato, tenendo, altresì, conto dei canoni nel frattempo acquisiti il cui ammontare il custode fornirà tempestivo aggiornamento***".

Firmato Da: ORLANDONI MARCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2e838d

3) 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.
4) I prezzi base d'asta, come da ordinanza, sono i seguenti:
Per il lotto n. 1 il prezzo base d'asta è di Euro 365.000,00
Per il lotto n. 2 il prezzo base d'asta è di Euro 410.000,00
5) 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.

6) 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, Via Farini n. 1, piano 2° sportello B, 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 bancario intestato a**

TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA R.G. 295/2025 ed aperto presso la
BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA
Piazza dei Tribunali, 6 Bologna
IBAN IT08T0103002432000010656896

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, in particolare "*In presenza di idoneo estratto conto depositato in udienza, il delegato ammetterà alla gara solo gli offerenti, il cui deposito sia evincibile dall'estratto depositato senza ulteriori indagini* ***e la cui valuta di accredito sia anteriore alla data di udienza***".
7) 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° sportello B**; unitamente a tale domanda di partecipazione dovrà essere inserita nella busta chiusa anche la ricevuta dell'avvenuto versamento di cui al precedente punto 6). 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.
8) **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 fiscali soggettive dell'aggiudicatario**.
9) La domanda di partecipazione dovrà riportare:

- le complete generalità dell'offerente, unitamente ad una fotocopia del documento di identità in corso di validità e, ove necessario, unitamente ad una fotocopia del permesso di soggiorno 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

Firmato Da: ORLANDONI MARCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2e838d

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.

10) 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.

11) 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 o su altro conto corrente che sarà comunicato successivamente dagli organi della procedura 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° sportello B**.

Nel termine fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, fornisce al Giudice dell'Esecuzione o al professionista delegato le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231 (normativa in materia di Antiriciclaggio).

12) Nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene (registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento oltre ad eventuali altri oneri connessi agli adempimenti legati al trasferimento del bene stesso). L'importo complessivo di tali oneri accessori sarà tempestivamente comunicato dal delegato successivamente all'aggiudicazione. Con la conseguenza che il mancato versamento entro il termine di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori), comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione, oltre alla eventuale condanna ex artt. 587, 2° comma c.p.c. e art. 177 disposizioni di attuazione c.p.c..

13) Quanto alla pubblicità in funzione della vendita, come espressamente evidenziato dal Giudice dell'Esecuzione nell'ordinanza ex art. 569 c.p.c.:

a) della vendita sarà data pubblica notizia dal professionista delegato mediante l'inserimento sul Portale delle vendite pubbliche (PVP) dell'avviso di vendita, della ordinanza di delega, dell'elaborato peritale, nonché di ulteriori eventuali allegati come previsto dall'art. 490 c.p.c.;

b) si darà corso allo "standard pubblicitario N. 1" nonché alla pubblicità commerciale per estratto dell'avviso di vendita, mediante pubblicazione sui quotidiani corrispondenti allo standard pubblicitario suindicato ed alla pubblicazione integrativa della presente ordinanza, dell'avviso di vendita, della perizia, della planimetria catastale e della documentazione fotografica su **www.ivgbologna.it** e successivamente a cura dell'Istituto Vendite Giudiziarie del Tribunale di Bologna su **www.astagiudiziaria.com** e **www.immobiliare.it** sezione aste, come da provvedimento del presidente della sezione in data 18 ottobre 2022.

14) Da ultimo 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;

Firmato Da: ORLANDONI MARCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2e838d

- 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 3 è riportato testualmente 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 Avv. GUERRA ANDREA, cellulare: 328/4757505.

DESCRIZIONE DEL COMPENDIO

(come da relazione tecnica integrativa agli atti della procedura)

LOTTO N. 1

Piena proprietà di porzione di fabbricato ad uso produttivo, sito nel Comune di **Bologna (BO), Via Bartolomeo Provaglia n. 9**, costituita da vani ad uso sala, archivi, magazzino, sala da ballo ed accessori, e precisamente: al piano rialzato composta da ingresso e disimpegno, una sala, due bagni con antibagno, un magazzino, due archivi, un locale tecnico e una sala da ballo; al piano terra da annessa porzione di corte (ingresso comune con l'unità immobiliare sub 12 infra descritta).

PARTI COMUNI, SERVITU', CONVENZIONI E VINCOLI: - 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, 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. In particolare:

A) **quanto alle parti comuni o comproprietà**, si precisa che la porzione di corte costituente l'ingresso comune risulta distinta al Catasto dei Fabbricati del Comune di Bologna con il **foglio 174, mappale 150 sub 9**, VIA BARTOLOMEO PROVAGLIA n. 9, piano T-S1, B.C.N.C. (corte comune ai subalterni 11 e 12);

Firmato Da: ORLANDONI MARCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2e838d

B) **quanto alle servitù attive e passive esistenti o che abbiano ragione legale di esistere** si rimanda integralmente a quelle previste nell'atto di provenienza a rogito dottoressa Raffaella BONADIES, Notaio in Bologna, in data 18 novembre 2016, repertorio n. 20119/5779, debitamente registrato e trascritto a Bologna il 30 gennaio 2017 al n. 2865 R.P., in cui si evidenzia, testualmente, quanto segue: "*A rettifica di quanto rappresentato nell'elenco subalterni allegato al citato elaborato planimetrico, le parti danno atto che viene espressamente escluso il trasferimento di qualsiasi diritto di comproprietà sulle porzioni identificate con i subalterni 8 (otto) e 10 (dieci) che restano di esclusiva proprietà della società venditrice, venendosi a costituire in virtù della presente vendita servitù di passaggio sull'area subalterno 8 e sull'atrio subalterno 10 per l'accesso alla porzione identificata con il subalterno 11 oggetto del presente atto*".
A tal riguardo il perito stimatore ha precisato quanto segue: "*All'unità si accede attraverso il cortile comune sub 9 e, con servitù a favore, attraverso il cortile sub 18 ed il vano di ingresso sub 10, questi ultimi come già evidenziato, di altre proprietà*";
C) **quanto alle formalità pregiudizievoli insistenti sull'immobile, che non verranno cancellate dal Giudice dell'Esecuzione con il decreto di trasferimento** si evidenzia la

*** **domanda giudiziale per Risoluzione di Contratto, trascritta a Bologna in data 12 settembre 2029 al n. 30231 R.P., che con il decreto di trasferimento non sarà oggetto di ordine di cancellazione in quanto il Giudice dell'Esecuzione, ai sensi dell'art. 586 c.p.c. è legittimato alla cancellazione solo delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie**.

ATTUALE IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Catasto Fabbricati del Comune di Bologna:
- **foglio 174, mappale 150 sub 11**, VIA BARTOLOMEO PROVAGLIA n. 9, piano T, zona censuaria 2, categoria D/8, R.C.E. 4.290,00;
- **foglio 174, mappale 150 sub 9**, VIA BARTOLOMEO PROVAGLIA n. 9, piano T-S1, B.C.N.C. (corte comune ai subalterni 11 e 12).

In confine con: altre proprietà, parti comuni, salvo altri (confini indicati dal perito stimatore).
CONFORMITA' CATASTALE: - Come espressamente evidenziato in perizia dal perito stimatore "*Lo stato di fatto all'atto del pignoramento non risulta corrispondente con quanto depositato presso l'Agenzia del Territorio per l'indicazione errata della altezza interna in alcuni locali e della numerazione civica*".
Sarà onere e cura dell'aggiudicatario provvedere alla relativa regolarizzazione.

NORMATIVA URBANISTICA

Come attestato dal perito stimatore ingegner PEZZARINI Michele 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:
- Nulla Osta Comunale P.G. 28131/62 del 30 gennaio 1963 per costruzione di fabbricato;
- Nulla Osta Comunale P.G. 78519/63 del 17 aprile 1964 per variante;
- Nulla Osta Comunale P.G. 43649/73 del 9 febbraio 1974 per modifiche alla recinzione;
- Comunicazione inizio lavori art. 26 P.G. 114968/86 del 31 dicembre 1986 per modifiche interne;
- Autorizzazione in Sanatoria n. 54633/88 rilasciata il 15 settembre 1989 per modifiche interne ed esterne;
- Dichiarazione Inizio Attività P.G. 59820/2000 del 18 aprile 2000 per modifiche interne ed esterne;
- Autorizzazione Edilizia P.G. 84877/2001 del 22 giugno 2001 per variante;
- Autorizzazione all'Uso P.G. 153764/01 del 22 giugno 2001;
- Dichiarazione Inizio Attività P.G. 298703/2008 del 17 dicembre 2008 per frazionamento e parziale cambio d'uso;
- S.C.I.A. P.G. 191751/11 del 10 agosto 2011 per variante;
- S.C.I.A. P.G. 290436/11 del 16 dicembre 2011 per variante;
- C.I.L. P.G. 179506/14 del 17 giugno 2014 per manutenzione straordinaria;

Firmato Da: ORLANDONI MARCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2e838d

- C.I.L. P.G. 7413/17 del 10 gennaio 2017 per opere di manutenzione straordinaria per nuova distribuzione degli spazi interni;
- C.I.L.A. P.G. 494976/20 del 25 novembre 2020 per opere interne;
- Comunicazione di Avvenuto Ripristini P.G. 61915/23 del 19 settembre 2023;
- C.I.L.A. P.G. 470130/24 del 10 luglio 2024 per opere interne.

Lo stesso perito stimatore evidenzia quanto segue:

A) "*a seguito della citata Dichiarazione Inizio Attività P.G. 298703/2008 del 17 dicembre 2008 per frazionamento e parziale cambio d'uso, non è stata depositata la Segnalazione Certificata di Conformità Edilizia e Agibilità. La verifica della conformità edilizia sarà pertanto effettuata con gli elaborati relativi agli ultimi titoli depositati*";

B) "*lo stato di fatto risulta non conforme allo stato sopra citato per le seguenti difformità: le altezze della zona di ingresso ed il locale "saletta" presentano delle altezze difformi dal titolo; alcune misure planimetriche risultano in difformità da quelle indicate nei titoli per percentuali superiori alle tolleranze costruttive. Tali difformità dovranno essere in parte rimosse e sanate con le modalità previste dalla Normativa vigente (L.R. Emilia Romagna n. 23/2004 art. 17 bis, e L.R. Emilia Romagna n. 15/2013 e ss.mm.ii). Per gli immobili oggetto della presente relazione rimangono a carico dell'aggiudicatario ogni onere di verifica, sanatoria e spese tecniche, relative a difformità o mancanze rispetto alle autorizzazioni previste dalla Normativa vigente, sia Urbanistica-Edilizia, sia catastale. Di tutta quanto sopra, nulla escluso, si è tenuto conto nella valutazione finale dell'immobile*".

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. 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
RELATIVA AL LOTTO n. 1 e AL LOTTO n. 2 DI CUI INFRA:

Come espressamente evidenziato nell'ordinanza di vendita ex art. 569 c.p.c. il Giudice dell'Esecuzione: *"vista la relazione dello stimatore e del custode giudiziario avuto riguardo alla natura non abitativa/destinazione catastale dell'immobile, all'attuale stato di occupazione "Lotti condotti in locazione con contratti opponibile alla procedura esecutiva fino esecutiva fino al 01.01.2035 per Impariamo a Ballare; mentre quello con Crea Corea fino al 31.08.2037".*

Per maggiori informazioni riguardo allo stato occupazionale:

*** si rimanda integralmente alla "*Relazione a seguito di primo accesso*" redatta dal Custode Avv. GUERRA Andrea, depositata nel fascicolo della procedura;

*** verranno fornite solo ed esclusivamente dal custode, **Avv. GUERRA ANDREA, cellulare: 328/4757505**.

Firmato Da: ORLANDONI MARCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2e838d

LOTTO N. 2

Piena proprietà di porzione di fabbricato ad uso produttivo, sito nel Comune di **Bologna (BO), Via Bartolomeo Provaglia n. 9B**, costituita da vani ad uso ufficio, bar, sala da ballo ed accessori, e precisamente: al piano rialzato composta da ingresso su disimpegno, un ufficio, due spogliatoi con due bagni, un blocco bagno con antibagno, due ripostigli, una zona bar e una sala da ballo divisibile; al piano terra da annessa porzione di corte (ingresso comune con l'unità immobiliare sub 11 sopra descritta).

PARTI COMUNI, SERVITU', CONVENZIONI E VINCOLI: - 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, 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. In particolare:

A) **quanto alle parti comuni o comproprietà**, si precisa che la porzione di corte costituente l'ingresso comune risulta distinta al Catasto dei Fabbricati del Comune di Bologna con il **foglio 174, mappale 150 sub 9**, VIA BARTOLOMEO PROVAGLIA n. 9, piano T-S1, B.C.N.C. (corte comune ai subalterni 11 e 12).

A tal riguardo il perito stimatore ha precisato quanto segue: "*All'unità si accede attraverso il cortile comune sub 9 con una scala esterna circolare*";

B) **quanto alle formalità pregiudizievoli insistenti sull'immobile, che non verranno cancellate dal Giudice dell'Esecuzione con il decreto di trasferimento** si evidenzia la

*** **domanda giudiziale per Risoluzione di Contratto, trascritta a Bologna in data 12 settembre 2029 al n. 30231 R.P., che con il decreto di trasferimento non sarà oggetto di ordine di cancellazione in quanto il Giudice dell'Esecuzione, ai sensi dell'art. 586 c.p.c. è legittimato alla cancellazione solo delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie**.

ATTUALE IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Catasto Fabbricati del Comune di Bologna:

- **foglio 174, mappale 150 sub 12**, VIA BARTOLOMEO PROVAGLIA n. 9, piano T, zona censuaria 2, categoria D/8, R.C.E. 5.016,00;
- **foglio 174, mappale 150 sub 9**, VIA BARTOLOMEO PROVAGLIA n. 9, piano T-S1, B.C.N.C. (corte comune ai subalterni 11 e 12).

In confine con: altre proprietà, parti comuni, salvo altri (confini indicati dal perito stimatore).

CONFORMITA' CATASTALE: - Come espressamente evidenziato in perizia dal perito stimatore "*Lo stato di fatto all'atto del pignoramento non risulta corrispondente con quanto depositato presso l'Agenzia del Territorio per l'indicazione errata della altezza interna in alcuni locali e della numerazione civica*".

Sarà onere e cura dell'aggiudicatario provvedere alla relativa regolarizzazione.

NORMATIVA URBANISTICA

Come attestato dal perito stimatore ingegner PEZZARINI Michele 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:

- Nulla Osta Comunale P.G. 28131/62 del 30 gennaio 1963 per costruzione di fabbricato;
- Nulla Osta Comunale P.G. 78519/63 del 17 aprile 1964 per variante;
- Nulla Osta Comunale P.G. 43649/73 del 9 febbraio 1974 per modifiche alla recinzione;
- Comunicazione inizio lavori art. 26 P.G. 114968/86 del 31 dicembre 1986 per modifiche interne;
- Autorizzazione in Sanatoria n. 54633/88 rilasciata il 15 settembre 1989 per modifiche interne ed esterne;
- Dichiarazione Inizio Attività P.G. 59820/2000 del 18 aprile 2000 per modifiche interne ed esterne;

Firmato Da: ORLANDONI MARCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2e838d

- Autorizzazione Edilizia P.G. 84877/2001 del 22 giugno 2001 per variante;
- Autorizzazione all'Uso P.G. 153764/01 del 22 giugno 2001;
- Dichiarazione Inizio Attività P.G. 298703/2008 del 17 dicembre 2008 per frazionamento e parziale cambio d'uso;
- S.C.I.A. P.G. 191751/11 del 10 agosto 2011 per variante;
- S.C.I.A. P.G. 290436/11 del 16 dicembre 2011 per variante;
- C.I.L. P.G. 179506/14 del 17 giugno 2014 per manutenzione straordinaria;
- C.I.L. P.G. 7413/17 del 10 gennaio 2017 per opere di manutenzione straordinaria per nuova distribuzione degli spazi interni;
- C.I.L.A. P.G. 494976/20 del 25 novembre 2020 per opere interne;
- Comunicazione di Avvenuto Ripristini P.G. 61915/23 del 19 settembre 2023;
- C.I.L.A. P.G. 470130/24 del 10 luglio 2024 per opere interne.

Lo stesso perito stimatore evidenzia quanto segue:

A) "*A seguito della citata Dichiarazione Inizio Attività P.G. 298703/2008 del 17 dicembre 2008 per frazionamento e parziale cambio d'uso, non è stata depositata la Segnalazione Certificata di Conformità Edilizia e Agibilità. La verifica della conformità edilizia sarà pertanto effettuata con gli elaborati relativi agli ultimi titoli depositati*";

B) "*Lo stato di fatto risulta non conforme allo stato sopra citato per le seguenti difformità: le altezze del locale ufficio presentano delle altezze difformi dal titolo; alcune misure planimetriche risultano in difformità da quelle indicate nei titoli. La tamponatura esterna sul serramento, in corrispondenza della divisione mobile della sala da ballo, non risulta legittimata da alcun titolo. Tali difformità dovranno essere in parte rimosse e sanate con le modalità previste dalla Normativa vigente (L.R. Emilia Romagna n. 23/2004 art. 17 bis, e L.R. Emilia Romagna n. 15/2013 e ss.mm.ii). Per gli immobili oggetto della presente relazione rimangono a carico dell'aggiudicatario ogni onere di verifica, sanatoria e spese tecniche, relative a difformità o mancanze rispetto alle autorizzazioni previste dalla Normativa vigente, sia Urbanistica-Edilizia, sia catastale. Di tutta quanto sopra, nulla escluso, si è tenuto conto nella valutazione finale dell'immobile*".

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. 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 RELATIVA AL LOTTO n. 1 SOPRA DESCRITTO E AL LOTTO n. 2:

Come espressamente evidenziato nell'ordinanza di vendita ex art. 569 c.p.c. il Giudice dell'Esecuzione: *"vista la relazione dello stimatore e del custode giudiziario avuto riguardo alla natura non abitativa/destinazione catastale dell'immobile, all'attuale stato di occupazione "Lotti condotti in locazione*

Firmato Da: ORLANDONI MARCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2e838d

con contratti opponibile alla procedura esecutiva fino esecutiva fino al 01.01.2035 per Impariamo a Ballare; mentre quello con Crea Corea fino al 31.08.2037".
Per maggiori informazioni riguardo allo stato occupazionale:
*** si rimanda integralmente alla "*Relazione a seguito di primo accesso*" redatta dal Custode Avv. GUERRA Andrea, depositata nel fascicolo della procedura;
*** verranno fornite solo ed esclusivamente dal custode **Avv. GUERRA ANDREA, cellulare: 328/4757505**.

Bologna lì 2 (due) novembre 2026 (duemilaventisei)

IL NOTAIO DELEGATO
dottor **MARCO ORLANDONI**

Firmato Da: ORLANDONI MARCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2e838d