



TRIBUNALE DI BOLOGNA  
4° Sezione Civile – Esecuzioni Immobiliari

**AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE**

Nella procedura esecutiva n. 324/2023 R.G.E.

Promossa da:

OLYMPIA SPV SRL

Contro:

Indicazione omessa

Vista l'ordinanza ex art. 569 c.p.c. emessa in data 28 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.

Il notaio delegato alla vendita **dott. Raffele Vannini**

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

**11 Marzo 2025**

per il lotto unico ad ore **11.00**

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 unico il prezzo base d'asta è di Euro 120.000,00**

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

la cui valuta di accredito deve essere anteriore alla data di udienza, 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 ed in base alle condizioni soggettive fiscali dell'aggiudicatario.**

7) La domanda di partecipazione dovrà riportare:

- le complete generalità dell'offerente, unitamente ad una fotocopia del documento di identità in corso di validità ed eventuale permesso di soggiorno;
- 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 C.C.I.A.A.

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](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 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. Lelli Simona tel. 051/272747 cell. 335/5858325.**

## LOTTO UNICO

### DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

(come da relazione tecnica agli atti redatta in data 28 settembre 2024)

Porzione di fabbricato urbano costituita da un appartamento ad uso abitazione sito al primo piano e sottotetto, con due balconi e con annessi, quali pertinenze, un vano ad uso cantina ed un vano ad uso autorimessa al piano seminterrato. Il tutto sito in Anzola dell'Emilia (BO), via Verdi n. 31.

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 **Anzola dell'Emilia (BO)** - Foglio **53**

o Particella **359**; Subalterno **19**; Categoria A/3 (abitazione di tipo economico con sottotetto e cantina); Classe 3; Consistenza Vani 6; Dati di superficie: Totale: 92 mq; Totale escluse aree scoperte: 87 mq; via Giuseppe Verdi n. 31; Piano S1-1; Rendita € 604,25;

o Particella **359**; Subalterno **29**; Categoria C/6 (autorimessa); Classe 2; Consistenza 21 mq; Dati di superficie: Totale: 23 mq; via Giuseppe Verdi n. 31; Piano S1; Rendita € 106,29.

Come espressamente evidenziato nella perizia estimativa del perito stimatore Geom. Guarino Limoni, 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 Geom. Guarino Limoni per l'immobile oggetto di trasferimento, agli atti del Comune di Anzola dell'Emilia (BO) risultano rilasciati i seguenti titoli abilitativi:

o Concessione Edilizia n. 57/92 del 25/06/1992, Prot. 11530, relativa alla costruzione di un edificio residenziale ad uso civile abitazione e servizi annessi (Lotto 7-8-9-10);

o Concessione Edilizia n. 109/94 del 04/11/1994, Prot. 6931, Pratica Edilizia n. 43/94, relativa a Variante in Corso d'Opera alla costruzione di un fabbricato ad uso civile abitazione e servizi annessi (Lotto 7-8-9-10);

o Autorizzazione Edilizia n. 8/A/1996, Prot. 1857, Riferimento Protocollo 1305, relativa all'installazione di n. 12 tende da sole a protezione degli alloggi;

o Conformità Edilizia n. 1524 del 23/01/1996;

o Comunicazione di Inizio Lavori n. 32/S/99 del 02/04/1999, Prot. G888 relativa allo spostamento e sostituzione del cancello motorizzato condominiale.

Lo stesso perito stimatore precisa quanto segue: ***"Dal confronto fra quanto assentito e quanto realizzato sono state accertate difformità interne, sia urbanistiche che catastali, all'appartamento e al sottotetto.***

*È stato svolto un incontro con l'Ufficio Tecnico del Comune di Anzola dell'Emilia al fine dell'analisi della situazione riscontrata. Di seguito si riportano, puramente a titolo indicativo, le difformità riscontrate e quanto convenuto con l'Ufficio Tecnico.*

*L'apertura (botola) di collegamento tra l'appartamento e il sottotetto, presente sul solaio intermedio che li separa, è maggiore rispetto a quanto indicato sia sulle tavole del precedente edilizio sia sulla planimetria*



catastale; è stata inoltre realizzata una scala in struttura metallica con pedate in legno per l'accesso allo stesso sottotetto;

□ Nel vano sottotetto sono state erette senza autorizzazione delle pareti per ridefinire l'ambiente in più vani e per realizzare un servizio;

□ Sul solaio di copertura inclinato del sottotetto sono stati realizzati due lucernari senza autorizzazione.

In merito alla regolarizzazione dell'ingrandimento della botola di comunicazione tra l'appartamento e il sottotetto si possono verificare due ipotesi. Nel primo caso, se è stato ottenuto con un intervento senza lavorazioni strutturali, può essere considerato opera di manutenzione straordinaria sanabile con una pratica edilizia di Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata in sanatoria (CILA in sanatoria tardiva/postuma). Se invece è stato ottenuto con lavorazioni strutturali occorre verificare se queste opere sono state effettuate prima o dopo il 23/10/2005 (entrata in vigore delle nuove Norme Tecniche delle Costruzioni). Se eseguite prima occorre allegare alla pratica in sanatoria, Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA in sanatoria tardiva/postuma), una asseverazione ad opera di un tecnico abilitato con cui si dichiara che le opere realizzate rispettano la normativa tecnica per le costruzioni vigente al momento della loro realizzazione. Se eseguite dopo occorre procedere con una richiesta di autorizzazione sismica ad opera di uno strutturista da allegare alla pratica. La questione potrebbe riguardare anche aspetti penali a carico di colui che ha commissionato i lavori non licenziati.

In merito alle altre opere, pareti divisorie nel sottotetto, scala di comunicazione tra appartamento e sottotetto e nuovi lucernari sul coperto, queste possono essere regolarizzate con pratica edilizia in sanatoria ma va precisato che il sottotetto deve mantenere tale destinazione in quanto la sua altezza media rilevata è risultata inferiore a quella minima consentita dalle normative di riferimento (L. R. 11/98) per trasformarlo in Superficie Utile.

Quindi, il sottotetto non può essere recuperato come abitazione. Va inoltre evidenziato che anche il bagno realizzato nel sottotetto non possiede l'altezza minima prevista. Anche questo deve pertanto essere riportato a vano sottotetto.

A causa delle variabili che si possono prospettare non è attualmente possibile determinare con precisione il costo complessivo per regolarizzare l'immobile, ma si precisa che la pratica in sanatoria che sarà possibile depositare, prevede il versamento dei diritti di segreteria, come la pratica catastale, e il versamento di una somma, a titolo di oblazione, determinata in base al tipo di intervento ai sensi della LR n. 23/2004. Sono inoltre da considerare i costi dei Tecnici che dovranno intervenire.

Concludendo, si ritiene di poter affermare che la situazione necessita di ulteriori approfondimenti con l'Ufficio Tecnico del Comune oltre alle verifiche di Tecnici da incaricare. Non è pertanto attualmente possibile determinare con precisione le azioni tecniche ed amministrative e, come già detto, l'ammontare delle relative spese per ottenere le necessarie regolarizzazioni.

***Alla luce di tutto quanto sopra si può affermare che l'abitazione e il sottotetto non sono conformi sia urbanisticamente che catastalmente. Il tutto da regolarizzare a cura e spese dell'aggiudicatario. Di ciò se ne terrà conto nella stima dei beni.***

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'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), è in corso di redazione da parte del perito stimatore.

#### **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 12 settembre 2024 risulta che l'immobile è occupato dall'esecutato.

Maggiori informazioni riguardo allo stato occupazionale verranno fornite solo ed esclusivamente dal custode **Avv. Lelli Simona**.

Bologna li 28 novembre 2024

Atto firmato digitalmente  
DAL NOTAIO  
Dott. Raffaele Vannini

