



TRIBUNALE DI BOLOGNA  
4° Sezione Civile – Esecuzioni Immobiliari

### AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Nella procedura esecutiva n. **246/2023** R.G.E.

Promossa da:

DIOCLEZIANO SPV S.R.L.

Contro:

Indicazione omessa

Il notaio delegato alla vendita **dott. Lombardo Alberto**,

- vista l'ordinanza ex art. 569 c.p.c. emessa in data 20 maggio 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.

- vista la diserzione avutasi in data 13 febbraio 2025,

fissa la vendita del compendio immobiliare oggetto della procedura esecutiva suindicata, fissando all'uopo l'udienza del giorno

**29 maggio 2025**

**per il lotto unico ad ore 11.15**

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) **Per il lotto unico il prezzo base d'asta è di Euro 186.000,00**

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 Emilbanca - Via D'Azeglio, 59 – Bologna,**

**IBAN IT43 M070 7202 4110 0000 0739 632**

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°, nonché rendere la dichiarazione prevista nell'art. 585 quarto comma CPC (cd. Antiriciclaggio) entro il medesimo termine.

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 IVG (Istituto Vendite Giudiziarie) Tel. 051/453155 Cell. 348/3615266.**

**LOTTO UNICO**



## DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

(come da relazione tecnica agli atti redatta in data 15 aprile 2024)

Fabbricato abitativo indipendente sviluppato su due livelli ai piani terra a primo. Oltre al fabbricato principale la proprietà comprende un corpo di fabbrica accessorio costituito da una cantina, lavanderia (trasformati in abitazione senza titolo ossia abusivamente) e un ripostiglio su due livelli. I due corpi di fabbrica sono uniti da un ampio porticato.

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 Sala Bolognese:

- foglio **29** mappale **69** - sub **1** Piano T-1, categoria A/3, classe 2, vani 8, superficie catastale 153 metri quadrati, R.C. €.599,09.

Catasto Terreni del Comune di Sala Bolognese:

- foglio **29** con il mappale **66**, quale seminativo arborato di 3° classe di mq. 142, con reddito domenicale Euro 1,17 e reddito agrario Euro 0,66. I

- foglio **29** con il mappale **69** quale ente urbano di mq.451.

Come espressamente evidenziato nella perizia estimativa del perito stimatore Geom. Marco Gozzoli, 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. Marco Gozzoli per l'immobile oggetto di trasferimento, agli atti del Comune di Sala Bolognese risultano rilasciati i seguenti titoli abilitativi:

- Licenza edilizia prot.475/454 del 22.05.1971 per l'ampliamento del fabbricato abitativo (piano terra bagno con antibagno);
- Abitabilità con sopralluogo prot.3861/71 rilasciata in data 11.10.1984 (pratica 454/71);
- Autorizzazione Edilizia n.284 del 30.07.1987 per la tinteggiatura esterna;
- DIA (denuncia di inizio attività) n.323 del 21.03.2005 prot.3442 per modifiche esterne;
- DIA n.393 del 01.09.2005 prot.11988 per modifiche al passo carraio;
- DIA n.451 del 14.03.2006 prot.3714 (integrazione prot.4083 del 21.03.2006 per modifiche interne ed esterne);
- DIA a sanatoria n.811 del 12.06.2008 prot.8240 per regolarizzazione verande (portico) e ampliamento del fabbricato accessorio.

Lo stesso perito stimatore precisa quanto segue: *“Lo stato di fatto rilevato non è conforme ai suddetti titoli edilizi per le difformità di seguito elencate. Fabbricato principale abitativo piano terra*

- *Apertura di una porta esterna su muro portante;*
- *chiusura di una finestra;*
- *la parete centrale che divide il soggiorno dal “tinello” è stata modificata, ossia è stata spostata la porta di collegamento tra i due vani ed è stata realizzata una sorta di finestratura;*
- *realizzazione di un camino a legna nel soggiorno;*
- *la parete esterna sul lato sud indicata in cm.30 circa è invece di cm. 17 circa;*
- *realizzazione di parete interna nell'ingresso del vano scale, al fine di suddividere e disimpegnare l'ambiente.*

*Opere soggette verosimilmente a sanatoria edilizia. Fabbricato principale abitativo piano primo Si precisa che in nessun titolo edilizio viene rappresentata la pianta del piano primo; solamente dai prospetti disegnati nei vari titoli edilizi, nonché dalla prima planimetria catastale del 1974 è stato infatti possibile legittimare tale livello. Difformità :*

- *e' stato realizzato un bagno in luogo di un ripostiglio;*
- *lo spessore della parete esterna lato est per la sola porzione della camera da letto è difforme (cm. 17 circa in luogo di cm. 30 circa).*



*Opere soggette verosimilmente a sanatoria edilizia. Fabbricato accessorio*

- La cantina e la lavanderia per circa mq.44 lordi sono stati trasformati senza titolo in abitazione, con abbassamento della quota di pavimento di circa cm.24; i due locali sono stati uniti mediante l'abbattimento di una parete presumibilmente portante la quale divideva l'ex lavanderia dall'ex cantina.; è stato realizzato un bagno e l'angolo cottura; inoltre predisposizione impianto di riscaldamento mediante l'installazione di termosifoni; è stata aperta una finestra; i due portoni di accesso all'originaria cantina posti sotto al portico sono stati chiusi creando una sola porta di accesso; una porta esterna è stata trasformata in finestra (ex lavanderia ora bagno); ispessimento dei muri perimetrali.

*Opere da demolire con messa in pristino. Corte esterna*

- Il pergolato di legno fronte strada è stato trasformato in un magazzino chiuso, mediante il tamponamento delle pareti e del soffitto per circa mq. 32; circa 1/3 della superficie della struttura sconfinata rispetta alle linee catastali;

- creazione di una tettoia con barbecue lato est mq. 5,20 (Hm mt. 2,15 circa);

- installazione di una casetta in legno su ruote sul fronte strada circa mq. 4,50 (Hm mt. 2,10 circa);

- realizzazione di un piccolo ripostiglio in legno sul lato est di circa mq.1,30 (Hm mt. 2,15 circa);

- realizzazione di una piscina/vasca lato est di forma ovale con lati maggiori circa mt. 5,00 x 3,50 x H mt. 1,00 (profondità).

*Opere da demolire con messa in pristino. La regolarizzazione urbanistica dell'immobile sarà da redigere a cura e spese dell'aggiudicatario, mediante demolizioni con messe in pristino, e ove possibile mediante sanatoria edilizia. A tal proposito si precisa che la procedura non è in grado di informare i potenziali acquirenti sulle metodologie per la regolarizzazione, ed i relativi costi, compresa la documentazione necessaria e le tempistiche, che dovranno essere valutate dai potenziali aggiudicatari con l'ausilio di un proprio tecnico di fiducia di concerto con l'ufficio tecnico edilizia privata del comune di Sala Bolognese. La procedura non può pertanto fornire ulteriori informazioni o chiarimenti tecnici; altresì può fornire la documentazione necessaria per poter svolgere le verifiche del caso. Tuttavia si stima all'incirca una spesa di Euro 20.000,00 tra sanatoria edilizia (per le opere sanabili esclusivamente nel corpo abitativo principale), e le demolizioni con messe in pristino. Gli eventuali costi catastali per lo sconfinamento non sono assolutamente quantificabili. Si precisa che semmai fosse possibile regolarizzare anche i 44 mq. trasformati in abitazione (situazione improbabile ed incerta), i costi lieviterebbero notevolmente oltre a quelli summenzionati (non sono infatti facilmente quantificabili) tra sanatoria e adeguamenti normativi vari (finestrature insufficienti ecc. ecc.); in quest'ultimo specifico caso la procedura non può pertanto fornire ulteriori informazioni in quanto le circostanze vanno chiarite e "concordate" con l'ufficio tecnico del comune di Sala Bolognese, previa bozza di progetto esecutivo di sanatoria edilizia da sottoporre all'amministrazione medesima; attività che per motivi di tempi e di costi la procedura non può sostenere; altresì la procedura può fornire la documentazione necessaria per poter svolgere le verifiche del caso mediante un tecnico di fiducia. Tuttavia si consiglia la messa in pristino a cantina e lavanderia. Si allega alla presenta una planimetria dimostrativa con indicate, a mero titolo indicativo, approssimativo e sommario, le principali difformità con i colori canonici (in giallo le demolizioni ed in rosso le costruzioni). Alla luce di quanto sopra esposto si consiglia agli interessati all'acquisto dell'immobile, di farsi assistere da un tecnico competente sia in materia catastale che urbanistica-edilizia."*

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 "G".

#### **CONFORMITÀ 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 11 gennaio 2024 risulta: "l'immobile è libero da persone. Al suo interno risultano ancora ricoverati arredi di proprietà della debitrice".

Maggiori informazioni riguardo allo stato occupazionale verranno fornite solo ed esclusivamente dal custode **IVG (Istituto Vendite Giudiziarie).**



Bologna 25 febbraio 2025

Atto firmato digitalmente  
DAL NOTAIO  
Dott. Lombardo Alberto

