



TRIBUNALE DI BOLOGNA
4° Sezione Civile – Esecuzioni Immobiliari

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE
1° ESPERIMENTO DI VENDITA

Nella procedura esecutiva n. **64/2025** R.G.E.

Promossa da:

OLYMPIA SPV S.R.L.

Contro:

Indicazione omessa

Vista l'ordinanza ex art. 569 c.p.c. emessa in data 12 marzo 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

09 LUGLIO 2026
per il lotto unico ad ore 11.15

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 12 marzo 2026:

1) *Gli 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) 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.

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

Per il lotto unico il prezzo base d'asta è di Euro 127.000,00

4) 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.



5) 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. 64/2025 ed aperto presso la
BPER BANCA S.P.A., Via Giacomo Venezian n. 5/a, Bologna,
IBAN: IT 7 0 T 0 5 3 8 7 0 2 4 0 0 0 0 0 0 4 6 9 4 4 1 5

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*".

6) 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 5). 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.

7) **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.**

8) 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 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.

9) 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.



10) 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).

11) 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..

12) 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.

13) 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;

- 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 2 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 delegato avvocato CAPUTO Eliana, cellulare: 388/1585839.

DESCRIZIONE DEL COMPENDIO

LOTTO UNICO

Piena proprietà di intero complesso immobiliare posto nel Comune di **Baricella (BO), Località San Gabriele, Via Savena Vecchia n. 559 e n. 559**, costituito da un fabbricato cielo terra collabente composto da un laboratorio con annesso, quale pertinenza, un vano ad uso autorimessa. Fanno parte del cespite un'area cortiliva che costeggia una parte dello stabile, un'area cortiliva destinata a giardino ed un'area urbana/cortiliva cementata ubicata davanti all'autorimessa.

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, 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 della procedura, alla quale si rinvia per una descrizione più analitica della consistenza dell'immobile sopra descritto. In particolare, quanto alle servitù attive e passive esistenti o che abbiano ragione legale di esistere:

A) si rimanda integralmente a quelle previste nell'atto a rogito dottor Aldo DALLA ROVERE, Notaio in Bologna, in data 27 gennaio 1987, repertorio n. 14384/2819, registrato a Bologna Atti Pubblici in data 16 febbraio 1987 al n. 4618, trascritto a Bologna in data 11 febbraio 1987 al n. 4768 R.P., e nell'atto a rogito dottor Stefano FERRETTI, Notaio in Bologna, in data 3 agosto 2004, repertorio n. 9090/1422, registrato a Bologna – Secondo Ufficio delle Entrate – in data 5 agosto 2004 al n. 5293, e trascritto a Bologna il 6 agosto 2004 al n. 3060 R.P.;

B) si evidenziano le servitù di passaggio, citate negli atti di compravendita sopra citati, in particolare quella sul lato ovest della corte esclusiva adiacente del fabbricato destinato a laboratorio, dove la strada sterrata è in uso anche ai fabbricati adiacenti e alla strada sterrata in uso anche ad altre proprietà ubicata sul lato est, adiacente all'autorimessa.

ATTUALE IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

Catasto Fabbricati del Comune di Baricella:

- **foglio 16, mappale 33 subalterni 34, 35 e 39 tra loro graffiati**, VIA SAVENA VECCHIA n. 559, piano T, categoria C/3, classe 1, mq 438, R.C.E. 2.126,35 (laboratorio con aree cortilive);

- **foglio 16, mappale 33 sub 17**, VIA SAVENA VECCHIA n. 557, piano T, categoria C/6, classe 2, mq 35, R.C.E. 148,22 (autorimessa);



- **foglio 16, mappale 33 sub 38**, VIA SAVENA VECCHIA n. 559, piano T, categoria F/1, mq 1230 (area urbana cortiliva);
- **foglio 16, mappale 175 sub 6**, VIA SAVENA VECCHIA n. 557, piano T, categoria F/1, mq 69 (area urbana cortiliva).

In confine con: ragioni “Mazzucchelli Leonardo & C.”, ragioni House S.r.l.”, parti comuni, salvo altri (confini indicati dal perito stimatore).

CONFORMITA' CATASTALE: - Come espressamente evidenziato dal perito stimatore architetto ASCANI Bernardetta “*Dall’analisi dei documenti catastali, del complesso immobiliare, sono emerse alcune difformità, una volta eseguito il rilievo dello stato dei luoghi e paragonato alle planimetrie catastali delle varie unità. Vengono segnalate alcune difformità riscontrate in planimetria, rispetto allo stato dei luoghi, tra le disuguaglianze rilevate si segnala che sul posto risulta quanto segue:*

1) **Laboratorio** (officina e rimessaggio attrezzi agricoli) (subb 34-35-39), c’è corrispondenza tra l’identificativo catastale e quanto pignorato. Si segnalano alcune delle difformità rilevate, in questa unità, rispetto nello stato dei luoghi: l’altezza presente in planimetria non è quella rilevata sul posto; la porta d’ingresso che conduce all’ufficio è in una posizione diversa rispetto a quella presente in planimetria; la finestra interna presente nella muratura tra l’ufficio e il laboratorio è in una posizione diversa rispetto a quanto rappresentato in planimetria; nella porzione di muratura interna aderente al bagno e all’antibagno è stata creata una scala in lamiera che conduce ad uno spazio delimitato sopra l’ufficio e il bagno. Questa zona è non presente in planimetria; sopra all’ufficio, al bagno e all’antibagno è stato realizzato un ambiente con altezze tra ml 2.15 e ml 3.54, accessibile da una scala metallica, non presente in planimetria; in planimetria l’ambiente destinato a laboratorio/officina rimessaggio attrezzi è stato rappresentato di dimensioni minori rispetto a quanto rilevato. Sono state realizzate delle rampe in cemento ubicate in prossimità del gradino centrale all’ambiente principale del laboratorio. Per quello che concerne le aree esterne graffate con il laboratorio/officina viene specificato che non è stato compiuto un rilievo dettagliato strumentale ma visivo; l’area identificata rispecchia lo stato dei luoghi.

2) **Autorimessa:** (sub. 17), c’è corrispondenza tra identificativo catastale e quanto pignorato. Si segnalano alcune delle difformità, rilevate in questa unità, rispetto nello stato dei luoghi: in planimetria l’ambiente è stato realizzato più grande rispetto a quanto rilevato in loco; la finestra, in planimetria, risulta più larga rispetto a quella rilevata.

3) **Area urbana** (sub. 38), c’è corrispondenza tra identificativo catastale e quanto pignorato. Viene specificato che non è stato compiuto un rilievo strumentale ma visivo; l’area identificata rispecchia lo stato dei luoghi.

4) **Area urbana (cortiliva)** (sub. 6), c’è corrispondenza tra identificativo catastale e quanto pignorato. Viene specificato che non è stato compiuto un rilievo strumentale ma visivo; l’area identificata rispecchia lo stato dei luoghi.

Tutte le differenze riscontrate in sede di sopralluogo, elencate per i vari subalterni, dovranno essere regolarizzate attraverso l’aggiornamento di nuove planimetrie catastali con modello DOGFA a firma un tecnico abilitato da sommarsi alle spese per i diritti catastali per ciascun subalterno, il tutto a cura del futuro acquirente”.

Sarà pertanto onere e cura dell’aggiudicatario provvedere alla relativa regolarizzazione con spese a suo carico.

NORMATIVA URBANISTICA:

Come attestato dal perito stimatore architetto ASCANI Bernardetta per le unità immobiliari in oggetto, costruite in data in data **anteriore** al 1° settembre 1967, agli atti del Comune di Baricella risultano rilasciati i seguenti titoli abilitativi:

1) **Prot. 7960/86, prot. UT 797** – acquisita il 30/09/1986, Concessione edilizia in sanatoria n. 720/94 del 20/06/1994, concessione edilizia per l’esecuzione di opere comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia, ritirata il 29/12/199, (officina). Viene concessa la concessione edilizia in sanatoria, ai sensi dell’art.35, 9° comma della legge del 28/02/1985, n.47, relativa all’opera edilizia del fabbricato che



prevedeva la regolarizzazione di opere abusive per la modifica dell'uso, da deposito a officina. Contestualmente a questo titolo viene rilasciata l'autorizzazione di abitabilità/usabilità e/o agibilità (art. 35 37, 39, legge 28/02/1985, n. 47 e successive ed integrazioni) per l'uso di attività di artigianato di servizio. Visto il pagamento effettuato dal richiedente, il 19/09/1994, viene ritirata l'agibilità il 22/12/1994 per il laboratorio artigianale.

2) Prot. 3226 – del 11/03/1996, Concessione edilizia n.20/96 del 23/05/1996, concessione edilizia per l'esecuzione di opere comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia, ritirata il 28/06/1996. Progetto di ristrutturazione di parte di fabbricato per ricavare autorimesse. Viene rilasciato inizialmente parere negativo per definire la proprietà dell'accesso, richiesta data 15/06/1995. Integrazione dei documenti avvenuta il 26/06/1996. Non è presente l'usabilità per il l'autorimessa.

3) Prot. 8404, Ordinanza n.84 del 17 luglio 2012 – Viene dato atto al sig. Barbini Piero, in qualità di coordinatore tecnico della società House SRL, in data 31/05/2012 reg. al prot. n.5950 che ha presentato al Comune di Baricella (BO) istanza di sopralluogo per edifici pubblici, privati - mod. IIbis – relativa al fabbricato di via Savena Vecchia n.559. Vista la scheda Modello GF1-provvedimenti urgenti per edifici pubblici, privati e chiese datata 14/07/2012 dalla squadra 1411, rif. Scheda 027, inviata all'Agenzia Regionale di Protezione Civile in conseguenza della citata segnalazione, redatta in esito al sopralluogo di verifica del fabbricato in via Vecchia Savena n.559, dalla quale si evidenzia che tale fabbricato risulta agibili previ provvedimenti – esito di categoria B. Viene ritenuto necessario depositare il temporaneo non utilizzo del fabbricato individuato catastalmente al foglio 16, mappale 33, di proprietà della società House SRL con sede a Baricella (BO). Visto che, ai sensi dell'art. 54, comma 4 del D.LGS n.267/2000 Testo Unico degli Enti Locali, il sindaco “quale ufficiale del Governo, adotta, con atto motivato provvedimenti contingibili e urgenti nel rispetto dei principi generali dell'ordinamento, al fine di prevenire e di eliminare gravi pericoli che minacciano l'incolumità pubblica e la sicurezza urbana, previa comunicazione al Prefetto anche ai fini della predisposizione degli strumenti ritenuti necessari alla loro attuazione”. Dato atto come da bozza delle presente ordinanza sia stata inviata alla Prefettura - Ufficio Territoriale del Governo con nota n.8403 del 17/07/2012; ritenuti sussistenti gli elementi di necessità ed urgenza richiesti dalla norma, visto l'art. 15 della L. 225/1992, viene disposto, per i motivi sopra esposti, il divieto di utilizzo del fabbricato posto in Baricella Via Vecchia Savena n.559, utilizzato a deposito, catastalmente individuato nel foglio 16 mappale 33, ma utilizzabile solo con provvedimenti di pronto intervento. In tale circostanza ordina il ripristino delle condizioni per l'utilizzo del fabbricato di cui trattasi, ovvero l'esecuzione dei seguenti interventi: puntellatura (o cerchiatura) con eventuale messa in opera di tiranti solo nei pilastri d'angolo del fronte avente ingresso dal civico 559, nonché l'esecuzione di ogni opera avrà efficacia sino all'emergenza di successivo provvedimento di sistemazione al fine di prevenire ed eliminare i pericoli e l'incolumità dei cittadini. Tale ordinanza avrà efficacia sino all'emanazione di successivo provvedimento di revoca previo ripristino delle condizioni di agibilità dell'immobile di cui trattasi documentata. Il presente documento è stato notificato alla proprietà di House, alla Prefettura/ Ufficio territoriale del Governo di Bologna, stazione dei Carabinieri di Baricella, Polizia Municipale di Baricella (BO), Regione Emilia-Romagna, protezione civile COR. Il documento si conclude specificando che è fatto obbligo a chiunque spetti di osservare e far osservare la presente Ordinanza, in caso di inosservanza saranno applicate, a carico dei contravventori le sanzioni previste dalla legge. In occasione della consultazione dei documenti pervenuti dall'archivio dal Comune di Baricella (BO) è stata eseguita dalla scrivente una verifica dei titoli che hanno legittimato le varie parti dei fabbricati (documenti esibiti dall'archivio dell'ufficio tecnico) e parallelamente sono state compiute visite, nei mesi di ottobre e novembre 2025, nel cespite oggetto del pignoramento.

Come espressamente evidenziato dal perito stimatore: *“Facendo la comparazione tra lo stato legittimo e i rilievi, tale verifica ha messo in evidenza alcune difformità rilevate nello stato dei luoghi, tra cui:*

1) Laboratorio (sub.34-35-39), si segnalano alcune delle difformità riscontrate, in questa unità, rispetto ai titoli edilizi: *l'altezza presente negli elaborati grafici comunali non è quella rilevata sul posto; la porta d'ingresso che conduce all'ufficio è in una posizione diversa rispetto a quella presente in planimetria, la finestra interna, presente nella muratura tra l'ufficio e il laboratorio, risulta in una posizione leggermente spostata rispetto a quanto rappresentato in planimetria, nella porzione di muratura interna aderente al*



bagno e all'antibagno è stata creata una scala in lamiera, che conduce ad uno spazio delimitato sopra l'ufficio e il bagno. Tale spazio non presente in planimetria; sopra all'ufficio, al bagno e all'antibagno è stato realizzato un ambiente con altezze tra ml 2.15 e ml 3.54, accessibile da una scala metallica, non presente in planimetria; la porta che consente l'accesso al laboratorio del lato ovest, quella in prossimità del fabbricato confinante residenziale, è stata realizzata di larghezza maggiore; sono state realizzate delle rampe in cemento ubicate in prossimità del gradino centrale all'ambiente principale del laboratorio. Per quello che concerne le aree esterne graffate con il laboratorio/officina viene specificato che non è stato compiuto un rilievo strumentale ma visivo; l'area identificata rispecchia lo stato dei luoghi.

2) - Autorimessa: (sub. 17), in questo ambiente si segnalano alcune difformità emerse paragonando il rilievo con il titolo edilizio, pertanto si segnalala che: in planimetria l'ambiente è stato realizzato più grande rispetto a quanto rilevato in loco; la finestra, lato est, in planimetria risulta più larga rispetto a quella rappresentata in planimetria, l'altezza interna risulta, sul posto, di qualche centimetro differente rispetto a come è stata rappresentata in planimetria.

3) Area urbana (sub. 38), viene specificato che non è stato compiuto un rilievo strumentale ma visivo; l'area identificata rispecchia lo stato dei luoghi.

4) Area urbana (cortiliva), (sub. 6), viene specificato che non è stato compiuto un rilievo strumentale ma visivo; l'area identificata rispecchia lo stato dei luoghi.

Per regolarizzare le opere edilizie difformi rispetto ai titoli edilizi, riscontrate in sede di sopralluogo, elencate per i vari subalterni, in particolare quelle del laboratorio, fatti salvi gli effetti penali dell'illecito, occorrerà redigere una pratica edilizia di S.C.I.A. in sanatoria (applicazione della L.R. 23/2004 art.17 bis, comma 2) con il pagamento di un'oblazione non inferiore ad € 2.000,00. La sanatoria implica il pagamento di una sanzione, una volta verificato che l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente, sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda. La richiesta del titolo abilitativo in sanatoria è accompagnata dalla dichiarazione di un professionista abilitato che attesti ai sensi dell'art. 481 del c.p., per la conformità. In relazione alla normativa tecnica ed edilizia, la conformità delle opere da sanare è dichiarata dal professionista abilitato con riferimento alle norme tecniche vigenti al momento della realizzazione delle opere medesime. Resta ferma l'applicazione della disciplina sanzionatoria di settore, tra cui la normativa antisismica, di sicurezza e igienico sanitaria. Per quanto riguarda le difformità strutturali alcune possono essere considerate non rilevanti per la pubblica incolumità (D.G.R 2272/2016), mentre altre vengono considerate rilevanti, tra cui la modifica o spostamento di porte su muri portanti, variazioni su parti portanti verticali o orizzontali degli edifici che dovranno essere valutate determinando l'epoca della realizzazione dell'abuso (se l'intervento è stato eseguito prima o dopo la data del 23/10/2005) e pertanto andranno fatte le opportune verifiche strutturali per l'ottenimento dell'autorizzazione sismica (L.R. 19/2008 art. 19-22, D.P.R. 380/2000). Per regolarizzare lo spazio realizzato senza titolo, ubicato sopra l'ufficio, il bagno e l'antibagno, raggiungibile con una scala metallica, è possibile sfruttare l'ampliamento del 10% concesso agli edifici realizzati entro il 1999. Sarà possibile realizzare questo aumento di superficie solo una volta. Tutte le sopracitate opere di sanatoria restano a carico dell'aggiudicatario con relativo pagamento di oneri, sanzioni e diritti di segreteria, oltre alla spesa per le competenze tecniche da parte del professionista abilitato che verrà incaricato. Qualsiasi onere sanzionatorio a titolo di oblazione o contributi aggiuntivi in merito all'accertamento di conformità richiesti dal Comune di Baricella (BO) anche se non espressamente indicati in perizia saranno sempre a carico del futuro aggiudicatario. In caso di non rilascio del nuovo titolo edilizio di S.C.I.A. a sanatoria da parte del Comune di Baricella (BO), sulle porzioni degli edifici in oggetto, dovrà essere eseguita la messa in pristino delle opere

eseguite in difformità a carico dell'aggiudicatario. È sempre possibile prima dell'acquisto all'asta di detto bene rivolgersi all'Ufficio Tecnico del Comune di Baricella (BO), al fine di accertare la possibilità di sanare il bene ed adempiere alla regolarizzazione gli immobili rispetto ai titoli edilizi legittimati. Una volta regolarizzati gli immobili presso il Comune andrà aggiornata anche la planimetria catastale con modello DOGFA a firma un tecnico abilitato oltre alle spese per i diritti catastali, il tutto a cura del futuro acquirente. Il giudizio di stima di seguito riportato e seguente abbattimento del bene eseguito dalla scrivente



terrà conto per quanto possibile dell'attualità di quanto sopra descritto, causa la regolarizzazione urbanistica – edilizia catastale, oltre all'eventuale verifica sismica, a cura e spese dell'aggiudicatario. Viene specificato che dopo il sisma del 2012 il fabbricato destinato a laboratorio non ha subito nessun intervento strutturale, rispetto all'ordinanza emanata dal Comune di Baricella (BO), e pertanto non si ritiene opportuno, per motivi di sicurezza, fruire dei locali in quanto non ritenuti idonei alla permanenza prolungata di persone. Nel fabbricato sono infatti presenti lesioni strutturali, individuate durante i sopralluoghi, in particolare, nella muratura dell'angolo nord/ovest, sul solaio piano che copre gli ambienti destinati ad ufficio, bagno e antibagno. Inoltre, nell'atto di compravendita, del 2007, la società House, come indicato dal notaio, acquistava un fabbricato collabente che successivamente, con il sisma del 2012, ha accentuato le sue fragilità strutturali. Si ribadisce che per motivi di sicurezza non è opportuno sostare in modo prolungato nel laboratorio”.

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.**

PRECISAZIONI IN ORDINE ALL'AREA URBANA SUB 38: come espressamente evidenziato dal perito stimatore architetto ASCANI Bernardetta “Dal CDU e da quanto riferito dal tecnico del Comune di Baricella, i terreni del lotto ES 64/2025 non risultano edificabili dallo strumento urbanistico, vigente al momento della redazione della perizia. Nell'anno in corso lo strumento urbanistico varierà e alla data della compilazione della perizia l'Ufficio Tecnico non è stato in grado di individuare le variazioni sostanziali del piano, ma verosimilmente avrebbe ricalcato l'ultimo, visto che non era stata fatta una esplicita richiesta dal proprietario, con un progetto di variazione per quell'area”.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA:

Laboratorio: l'unità immobiliare è dotata di Attestato di Prestazione Energetica, registrato in data 28/03/2022, codice identificativo n. 04494-769914-2025, redatto dal dott. arch. Bernardetta Ascani, numero di accreditamento n.04494, valevole fino al 12/12/2035. Nel presente certificato si attesta che l'unità immobiliare identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Baricella (BO), località San Gabriele al foglio 16, particella 33, sub. 34, oggetto di perizia, si trova in classe energetica "G", con EP gl, nren 224,55 kWh/mq anno.

Autorimessa: foglio 16, particella 33, sub. 17, Categoria C/6, questa unità non necessita dell'attestato di prestazione energetica essendo un ambiente privo di riscaldamento.

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:

Come espressamente evidenziato nella perizia stimativa, depositata agli atti della procedura e datata 15 gennaio 2026 “Alla data dei sopralluoghi gli immobili oggetto della presente esecuzione erano occupati da materiale di proprietà della società House e dei suoi soci. Infatti, i locali vengono usati come deposito ed ospitano: materiale edile, materiale per la fresatura di metallo, piccoli mezzi agricoli, muletti, biciclette, mobilio, scaffali, vecchi pc, scatole in cartone e plastica di piccole e grandi dimensioni, barattoli di vernice, materiale da ponteggio, tavoli in legno e metallici, tubi in plastica, scale metalliche, etc ...”.

Come espressamente evidenziato nelle relazioni del custode, depositate agli atti della procedura, “All'interno del compendio pignorato è presente una quantità indefinita di beni mobili”.



Si precisa che in data 12 marzo 2026 il Giudice dell'Esecuzione ha emesso l'“Ordine di liberazione di immobile pignorato”.

Maggiori informazioni riguardo allo stato occupazionale verranno fornite solo ed esclusivamente dal custode delegato avvocato CAPUTO Eliana, cellulare: 388/1585839.

Bologna li 10 aprile 2026

Il NOTAIO DELEGATO
dottor **MARCO ORLANDONI**

