



# TRIBUNALE DI BOLOGNA

Sezione Civile

## AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Nella procedura di divisione giudiziale n. **9287/21** R.G.

Contro:

Indicazione omessa

Il Giudice Istruttore con ordinanza in data 27 giugno 2024 ha disposto la vendita degli immobili compendio della procedura divisionale in epigrafe;

Il notaio delegato alla vendita **dott. Francesco Veronesi**, in conformità al provvedimento del 20 novembre 2025, che ha disposto la prosecuzione delle operazioni di vendita all'asta di cui alla procedura divisionale suindicata, fissa all'uopo:

l'udienza del giorno **22 Settembre 2026**

per il lotto unico alle ore **10.45** per quanto attiene alla vendita senza incanto

stabilendo le seguenti modalità e condizioni:

1) La vendita avrà luogo presso il Tribunale Civile di Bologna in apposita Sala sita in **Piazzetta Prendiparte n. 2- Bologna**;

2) **Per il lotto unico il prezzo base d'asta è di Euro 91.800,00**

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 Filiale di Bologna Piazza Maggiore – Bologna**

**IBAN IT 24 N 07072 02411 000000746448 intestato alla procedura di divisione in epigrafe**

di una somma pari al **20%** del prezzo da lui proposto, **da imputarsi a cauzione**.

**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%.**



5) Per la vendita **senza incanto** l'offerta dovrà essere depositata in busta chiusa presso **l'Ufficio Unico Vendite presso il Tribunale di Bologna**, via Farini n. 1, piano 2°; unitamente a tale domanda di partecipazione dovrà essere inserita nella busta chiusa anche la ricevuta dell'avvenuto versamento di cui al precedente punto 4. L'aggiudicatario dovrà dichiarare residenza ed eleggere domicilio in Bologna ai sensi dell'art. 582 c.p.c., in mancanza le notificazioni e comunicazioni saranno effettuate presso la Cancelleria.

6) La domanda di partecipazione dovrà riportare:

- le complete generalità dell'offerente
- l'indicazione del codice fiscale;
- in caso di persona coniugata, il regime patrimoniale prescelto;
- in caso di offerta presentata per conto e nome di una società, dovrà essere prodotto certificato in originale della C.C.I.A.A. dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente in udienza.

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

8) Relativamente alla **vendita senza incanto** l'aggiudicatario, **nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione**, dovrà depositare il residuo prezzo, detratto l'importo per cauzione già versato, nel CONTO CORRENTE BANCARIO sopraindicato e depositare la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo presso **l'Ufficio Unico Vendite presso il Tribunale di Bologna**, via Farini n. 1, piano 2°.

9) Al momento del versamento del prezzo l'aggiudicatario dovrà provvedere ad integrare tale somma con le spese necessarie agli adempimenti burocratici legati al trasferimento del bene stesso ed in particolare alla sua registrazione, trascrizione e volturazione.

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

- a) sia inserita nel sito internet [www.intribunale.net](http://www.intribunale.net) l'ordinanza di vendita, il presente avviso nonché la relazione di stima dell'esperto redatta ai sensi dell'art. 173-ter disp. att. c.p.c. a decorrere almeno dal 90° giorno antecedente la data di vendita;
- b) sia dato corso alla pubblicità commerciale per estratto dell'avviso di vendita in applicazione dello standard n. 1, depositato presso la cancelleria fallimentare del Tribunale di Bologna, così come previsto nell'ordinanza di delega (ivi inclusa la pubblicità sul sito [www.ivgbologna.it](http://www.ivgbologna.it) e, di riflesso, su [www.astagiudiziaria.com](http://www.astagiudiziaria.com) e [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it)).

**Per informazioni tecniche relative all'immobile oggetto di vendita e anche per concordare un eventuale sopralluogo rivolgersi all'ausiliario delegato Avv. Francesco Giordani – Tel. 051581684**

## **LOTTO UNICO**

### **DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

(come da relazione tecnica agli atti)

“Piena Proprietà relativa ad un immobile cielo-terra ad uso residenziale, costituito da ampio ingresso su vano scala, soggiorno, zona pranzo con angolo cottura, bagno e lavanderia al piano terra; disimpegno, due camere da letto, un bagno disimpegnato ed un balcone al piano primo, un'area verde non recintata in proprietà esclusiva.

L'immobile si trova in comune di Imola (BO), in via Chiesa di Sesto n. 138”.



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 divisione.

Come indicato in perizia, si evidenzia la presenza di una legnaia in aderenza non legittimata.

#### ATTUALE IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

Catasto Fabbricati del Comune di Imola,

foglio 33:

Mapp. 463; Cat. A/3, Classe 1, Consistenza 5,5 vani, Sup. Cat. 141 mq (escluse aree scoperte: 128 mq), Rendita 369,27 €, via Chiesa di Sesto n. 138, Piano T-1.

L'area di sedime del fabbricato e cortiliva circostante è altresì distinta al Catasto Terreni di detto Comune al foglio 33 mappale 463 – Ente Urbano mq. 285.

Lo stato di fatto risulta corrispondente con quanto depositato presso il Catasto. Si segnala che in planimetria catastale è indicato come Dispensa il vano legittimato come Lavanderia-Stenditoio-Dispensa tramite la DIA del 2009.

#### NORMATIVA URBANISTICA:

Come attestato dal perito stimatore arch. Mario Chiavelli per l'immobile oggetto di trasferimento, facente parte di un fabbricato costruito in data anteriore al 1° settembre 1967, agli atti del Comune di Imola risultano rilasciati i seguenti titoli abilitativi:

- Licenza per Lavori Edili N. 947 rilasciata il 21/07/1960, a seguito della domanda presentata il 04/06/1960 al Prot. Gen. N. 9091 per la ricostruzione di un fabbricato urbano.
- Licenza per Lavori Edili N. 714 rilasciata il 28/11/1961, a seguito della domanda presentata il 06/11/1961 al Prot. Gen. N. 17465 per varianti alla licenza di cui al punto precedente.
- Licenza per Lavori Edili N. 904 rilasciata il 19/11/1962, a seguito della domanda presentata il 03/11/1962 al Prot. Gen. N. 1584 per varianti alle licenze di cui ai punti precedenti.
- Dichiarazione di abitabilità N. 167 rilasciata il 24/12/1962 a seguito dell'istanza presentata il 15/11/1962 al P.G. n. 16769/4712.
- Denuncia di Inizio Attività presentata il 29/08/2006 al Protocollo N. 45718 per opere interne in economia.
- Denuncia di Inizio Attività presentata il 20/08/2009 al Protocollo N. 41912 per cambio d'uso di una porzione di fabbricato ed abbattimento delle barriere architettoniche. Comunicazione di fine lavori protocollata il 28/08/2009 al N. 42853.
- Deposito della Scheda Tecnica ai sensi dell'Art. 21 comma 4 della L.R. 31/2002, protocollata il 28/08/2009 al N. 42856.

“Per quanto sopra, con la dovuta premessa che il rilievo non è stato svolto nelle condizioni ottimali (considerata la presenza di tutto l'arredo interno e delle persone ivi presenti), che lo scrivente si è limitato alle sole unità immobiliari oggetto di perizia in riferimento alla loro corrispondenza di massima con quanto rappresentato negli elaborati grafici messi a disposizione: fra tutto quanto sopra esposto ed in seguito al sopralluogo effettuato, lo scrivente rassegna la difformità fra lo stato di fatto e quello assentito, nei seguenti punti:

- Realizzazione abusiva di un locale ad uso deposito costruito in aderenza al fabbricato (lato nord-est dello stabile), in prossimità del confine con la proprietà limitrofa: difformità non sanabile in virtù della realizzazione in aderenza al confine della proprietà limitrofa (art. 3.1.4 comma 5 delle norme tecniche di attuazione del RUE: Distanze minime dai confini), sarà pertanto necessaria la remissione in pristino dei luoghi tramite la demolizione del manufatto (da effettuarsi previo deposito di idonea pratica edilizia).
- Destinazione d'uso del bagno al piano terra, in luogo al locale lavanderia originariamente legittimato con la DIA del 20/08/2009: si consiglia la remissione in pristino dei luoghi tramite la rimozione dei sanitari.



- Lievi difformità nella posizione delle murature tramezze a divisione dei singoli vani: abusi probabilmente rientranti nelle cosiddette *tolleranze costruttive*, previa verifica tramite un rilievo dettagliato dei luoghi in condizioni ottimali. Nella peggiore delle ipotesi trattasi comunque di opere non strutturali che non hanno comportato la variazione della sagoma del fabbricato o un aumento della superficie utile/accessoria e sanabili, pertanto, con la presentazione di una pratica CILA e versamento contestuale della sanzione fra 516,00 e 1.000,00 € oltre diritti di segreteria e onorari tecnici".

#### **IMMOBILE IRREGOLARE**

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, il quale dovrà altresì procedere, senza indugio, alla demolizione delle opere abusive (locale ad uso legnaia in aderenza non legittimato), previo deposito di idonea pratica edilizia con oneri e costi a carico dell'aggiudicatario medesimo.**

#### **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), registrato in data 23/04/2025, codice identificativo 01924-688535-2025 valevole sino al 23/04/2035. Nel predetto certificato si attesta che l'immobile pignorato rientra nella **Classe Energetica di tipo "G"**.

#### **CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI:**

L'immobile viene venduto senza garanzia di conformità degli impianti, con onere e spese di adeguamento a carico dell'aggiudicatario.

#### **SITUAZIONE OCCUPAZIONALE:**

Dalla relazione del perito risulta che l'immobile è occupato dal proprietario.

**Sarà onere e cura dell'aggiudicatario provvedere alla liberazione dell'immobile, dopo l'emissione del decreto di trasferimento.**

Sant'Agata Bolognese lì 14 maggio 2026

IL NOTAIO DELEGATO  
Dott. Francesco Veronesi

