



TRIBUNALE DI BOLOGNA
4^ Sezione Civile – Esecuzioni Immobiliari

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Nella procedura esecutiva n. 83/2025 R.G.E.

Promossa da

OLIMPIA SPV SRL

Contro

Indicazione omessa

Il Notaio delegato alla vendita, **Dottor Marilù AGRESTA**

- vista l'ordinanza ex art. 569 c.p.c. emessa **in data 15 gennaio 2026** 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 12 maggio 2026;

fissa, la vendita del compendio immobiliare oggetto della procedura esecutiva sopra indicata, stabilendo, allo scopo, l'udienza del giorno

17 SETTEMBRE 2026

per il lotto unico alle ore 11.00

presso il Tribunale Civile di Bologna, in apposita Sala sita in **Piazzetta Prendiparte n. 2, Bologna.**

L'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 € 94.500,00.**

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'asta, la ricevuta di effettuato pagamento sul Conto Corrente (intestato a "PROC.ESEC.IMM. 83/25 lotto unico"),
presso **la Filiale in Bologna, Via D'Azeglio, 59, di "Emil Banca",**
IBAN IT68 O 070 7202 4110 0000 0763 964

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

La cauzione, a pena di inefficacia dell'offerta, dovrà risultare accreditata sul conto 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 sul conto corrente del processo.

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 a IVA al variare del regime fiscale vigente al momento dell'atto di trasferimento e in base alle condizioni fiscali soggettive dell'aggiudicatario.**

7) La domanda di partecipazione dovrà riportare:

- le complete generalità dell'offerente, unitamente a una fotocopia del documento di identità in corso di validità ed eventuale permesso di soggiorno;
- l'indicazione del codice fiscale, unitamente a 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, co. 3, 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 e il CTU presenti in udienza, provvederà all'aggiudicazione; al contrario, nell'ipotesi in cui vi siano più offerte valide si procederà a una gara tra tutte le offerte ritenute regolari ex artt. 571 e 572, co. 3, 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 sopra indicato 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, co. 4, c.p.c. (cd. Antiriciclaggio) entro il medesimo termine.

10) Al momento del versamento del prezzo l'aggiudicatario dovrà provvedere a integrare tale somma con le spese necessarie agli adempimenti burocratici collegati al trasferimento del bene stesso e 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.
- 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 immobili e della loro consegna all'aggiudicatario, si invita a leggere con attenzione l'Ordinanza di vendita pubblicata sul Portale delle vendite pubbliche e sul sito internet su indicato.

Per informazioni tecniche relative agli immobili oggetto di vendita e anche per concordare un eventuale sopralluogo occorre rivolgersi al Custode delegato, l'Avv. CONTI Michel, Tel. 349 5584900.

LOTTO UNICO

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

(come da relazione tecnica agli atti)

“Le unità immobiliari oggetto di pignoramento, site nel Comune di Imola (BO) e accessibili da via Goccianello 44/P (civico indicato nell'atto di provenienza), sono costituite da un fabbricato adibito a deposito attrezzi, edificato su area censita al Catasto Terreni con qualità Ente Urbano, nonché da un appezzamento di terreno agricolo.

Nello specifico:

- Fabbricato: edificio di modesta altezza, a pianta rettangolare, costituito da un unico ambiente open space, con superficie interna netta puramente indicativa, in quanto i beni sono posti in vendita a corpo e non a misura”;
- “Ente Urbano su cui insiste il fabbricato adibito a deposito attrezzi: terreno censito al Catasto Terreni con qualità Ente Urbano”;
- “Terreni agricoli: appezzamenti”.

Gli immobili sono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, a corpo e non a misura, con le relative aderenze, accessioni e pertinenze, usi e comunioni, servitù attive e passive se e 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 e dalla perizia estimativa effettuata dal Perito stimatore, depositati nel fascicolo dell'esecuzione, che qui si intendono integralmente richiamati; in particolare con la servitù, così segnalata nella perizia di stima:

“con scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio Tassinari in data 11 maggio 1998, repertorio n. 9.230, trascritta a Bologna il 29 maggio 1998 al n. 11.107 del registro particolare, e successiva rettifica in data 25 giugno 1998 al n. 13.214 del registro particolare, è stata costituita servitù di linea elettrica a favore dell'Azienda” - omissis

Si avverte, inoltre, che LA DOMANDA GIUDIZIALE, trascritta in Bologna in data 5 febbraio 2013 ai numeri 4843 Registro Generale e 3225 Registro Particolare, NON SARÀ OGGETTO di ordine di cancellazione tramite il decreto di trasferimento, poiché l'art. 586 c.p.c. legittima il Giudice dell'Esecuzione alla cancellazione delle formalità in esso previste.

ATTUALE IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il fabbricato,

è riportato, nel Catasto Fabbricati del Comune di IMOLA (BO), come segue:

- Foglio 203, particella 317 (senza subalterno), VIA GOCCIANELLO, Piano T, zona censuaria (nessuna



indicazione), Categoria D/10, Rendita Euro 205,00;

l'ente urbano e i terreni,

sono riportati, nel Catasto Terreni del Comune di IMOLA (BO), come segue:

- **Foglio 203, particella 317**, ente urbano, superficie are 09.16 (su cui il Perito stimatore indica insistere il fabbricato adibito a deposito attrezzi);
- **Foglio 203, particella 154**, frutteto, classe 3, superficie ha 2.13.40, Reddito Dominicale Euro 295,37; Reddito Agrario Euro 154,30;
- **Foglio 203, particella 169**, frutteto, classe 3, superficie are 04.64, Reddito Dominicale Euro 6,42; Reddito Agrario Euro 3,35;
- **Foglio 203, particella 172**, frutteto, classe 2, superficie are 30.64; Reddito Dominicale Euro 62,98; Reddito Agrario Euro 27,69;
- **Foglio 203, particella 318**, frutteto, classe 3, superficie are 48.41; Reddito Dominicale Euro 67,00; Reddito Agrario Euro 35,00;
- **Foglio 203, particella 319**, frutteto, classe 3, superficie ha 3.93.75; Reddito Dominicale Euro 544,99; Reddito Agrario Euro 284,70.

Il Perito stimatore, Geom. LIMONI Guarino, espressamente evidenzia, nella perizia estimativa depositata nel fascicolo dell'esecuzione, che il reddito dominicale (delle particelle che ne sono munite) <è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni "BA2Ba">. Si fa presente, per completezza, che, nelle visure catastali depositate, relative a detti terreni, così risulta "BA2B: Consorzio della grande bonificazione renana - 2° distretto".

NORMATIVA URBANISTICA

Come attestato dal Perito stimatore, Geom. LIMONI Guarino, per gli immobili oggetto di trasferimento, agli atti del Comune di Imola (BO) risultano i seguenti titoli abilitativi e quanto in appresso: <<

- Domanda di sanatoria n. 7.075, prot. gen. del 28/03/1986, presentata per la regolarizzazione del fabbricato edificato in assenza di licenza edilizia;
- Rilascio di Concessione Edilizia in Sanatoria n. 2.256 in data 03/10/1997>>.

Inoltre, Perito stimatore evidenzia:

<< Secondo il Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) del Comune di Imola, adottato con Delibera di Consiglio Comunale n. 77 del 18/06/2019, approvato con Delibera del Commissario Prefettizio con i poteri del Consiglio Comunale n. 37 del 18/12/2019 e successive varianti, il fabbricato a servizio delle attività produttive agricole e i terreni agricoli oggetto di pignoramento ricadono in Territorio Rurale denominato "AVP_2S – Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola della Via Emilia Sud", disciplinato dal Titolo 4 – Il Territorio Rurale – Capo 4.1 (P) – Disposizioni generali.

Una porzione dei terreni agricoli ricade inoltre in ambito "AVN_B – Sistema forestale e boschivo", disciplinato dal PSC – Norme Tecniche di Attuazione, art. 2.1.3.

Si precisa che le normative sopra richiamate non comportano vincoli urbanistici tali da incidere in modo significativo sulla determinazione del valore estimativo dei cespiti oggetto di stima>>.

Lo stesso Perito stimatore, inoltre,

nell'integrazione alla perizia originaria, **depositata il 14 maggio 2026**, attesta quanto segue:

<<• In data 11/03/2026 è stato possibile procedere all'ispezione dell'interno del fabbricato ad uso agricolo, in quanto il portone di accesso è stato liberato dal terreno e dal materiale edile che ne impedivano l'apertura, nonché a seguito della sostituzione della serratura da parte del fabbro incaricato;

• L'interno del fabbricato è costituito da un unico ambiente open space, in cui sono presenti materiali di vario genere di scarso valore, tra cui: materiali di risulta e rifiuti, alcuni radiatori in ferro e/o alluminio, scalette in legno, piastrelle di cantiere, scansie, mobili di arredo (in parte smontati), copertoni, una sega elettrica da banco, cassette da frutta in legno,



taniche da carburante, fusti metallici ed altro materiale di modesto valore;

- Le pareti interne risultano prive di rivestimento e tinteggiatura;
- Il soffitto, anch'esso privo di tinteggiatura, presenta danneggiamenti in due punti, con conseguente sfondamento del manto di copertura sovrastante.

Dall'osservazione visiva degli elementi di copertura, gli stessi appaiono realizzati con lastre ondulate che, per caratteristiche morfologiche e tipologia costruttiva, potrebbero essere riconducibili a manufatti in cemento-amianto (comunemente denominato "eternit"). Tuttavia, non essendo state eseguite verifiche tecniche o analisi specifiche sul materiale, tale circostanza deve intendersi come mera valutazione di carattere visivo e non come accertamento tecnico della presenza di amianto.

- Sono presenti sia un impianto elettrico, costituito essenzialmente da un quadro elettrico e da una plafoniera centrale (oltre ad alcune prese elettriche la cui presenza non è stato possibile accertare con precisione), sia un impianto idrico, costituito da un rubinetto con sottostante piccola vasca di raccolta dell'acqua.

Non è stato possibile verificarne il corretto funzionamento. A seguito dell'ispezione effettuata, per quanto attiene alla stima dei beni in oggetto (terreni e fabbricato agricolo), il sottoscritto ritiene di poterne confermare il più probabile valore commerciale, stimato a corpo e non a misura, così come indicato nella Perizia depositata in data 16 dicembre 2025>>;

nell'integrazione alla perizia originaria, depositata il 5 giugno 2026, attesta quanto segue:

<<1. Conformità del fabbricato ad uso agricolo

A seguito dell'accesso effettuato in data 11/03/2026 e dell'ispezione interna del fabbricato ad uso agricolo, si conferma che l'immobile risulta conforme alla documentazione indicata nella Perizia originaria>>.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Il Perito stimatore, Geom. LIMONI Guarino, nell'integrazione alla perizia originaria depositata il 5 giugno 2026, espressamente evidenzia che <<il fabbricato ad uso agricolo non deve essere munito di Attestato di Prestazione Energetica (APE).

Lo stesso è infatti destinato ad attività agricola, ha carattere non residenziale ed è privo di impianto termico di climatizzazione.

Pertanto rientra tra le fattispecie escluse dall'obbligo di attestazione energetica ai sensi dell'Allegato 2 della Deliberazione della Giunta Regionale Emilia-Romagna n. 1385 del 19/10/2020, art. 1, comma 5, lettera c), il quale dispone:

"Sono escluse dall'obbligo di attestazione della prestazione energetica le unità immobiliari appartenenti alle seguenti categorie di edifici: (...) c) gli edifici agricoli o rurali non residenziali, sprovvisti di impianto termico di climatizzazione.">>>.

CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI

Il compendio immobiliare viene venduto senza garanzia di conformità degli impianti esistenti; pertanto, oneri e spese di adeguamento relativi saranno a carico dell'aggiudicatario.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Nell'ordinanza di vendita ex art. 569 c.p.c., il Giudice dell'Esecuzione espressamente evidenzia: "vista la relazione dello stimatore e del custode giudiziario avuto riguardo alla natura non abitativa/destinazione catastale dell'immobile, all'attuale stato di occupazione, dispone la liberazione dell'immobile come da separato provvedimento".

Maggiori informazioni riguardo allo stato occupazionale verranno fornite solo ed esclusivamente dal Custode, l'Avv. **CONTI Michel**.

Bologna, lì, nove giugno duemilaventisei (09/06/2026)

Atto firmato digitalmente
dal Notaio Dottor Marilù AGRESTA

