



TRIBUNALE DI BOLOGNA
4° Sezione Civile – Esecuzioni Immobiliari

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Nella procedura esecutiva n. 188/25 R.G.E.

Promossa da:

DISTRICOLD SRL

Contro:

Indicazione omessa

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

Il notaio delegato alla vendita **dott. Alberto Valeriani**

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

8 OTTOBRE 2026

per il lotto unico ad ore **12.00**

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, 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 99.000,00

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 intestato a PROC.ESEC.IMM. 188/2025 presso **la Emilbanca - Via D'Azeglio, 59 – Bologna**

IBAN IT46 Z070 7202 4110 0000 0762 533

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

La cauzione, a pena di inefficacia della 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 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, 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 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



LOTTO UNICO

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

(come da relazione tecnica agli atti)

Piena Proprietà di porzione di fabbricato, sita all'interno del centro commerciale "Centergross, costituita da un ufficio posto al pian terreno rialzato nella Galleria A e un magazzino posto al piano seminterrato nella Galleria C, collegati tra loro tramite scala interna, con annessa una pertinenziale zona di carico e scarico in proprietà esclusiva posta anch'essa al piano seminterrato e confinante con il magazzino. Gli uffici al piano rialzato sono composti da un locale principale con un bagno non finestrato dotato di antibagno, da due locali più piccoli, uno dei quali non finestrato, collegati anche fra loro. Il bene è sito in Comune di Argelato, fraz. Funo (BO), all'interno del Centergross - Centro per il Commercio all'Ingrosso di Bologna", nel Blocco 2A del fabbricato denominato "Asta Servizi", in viale della Mercanzia n. 100- 102 (ex via Galliera);

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.

In particolare si richiamano i vincoli evidenziati in perizia, a cui si rimanda per un maggior dettaglio, derivanti dall'ubicazione dell'immobile nel centro Commerciale gestito negli impianti e nei servizi comuni dalla "Centergross SRL" e dal suo Regolamento Generale.

ATTUALE IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

Catasto Fabbricati del Comune di Argelato (BO):

Foglio **42, Particella 285, Subalterno 689**, Classamento: Rendita: Euro 442,86; Categoria A10 (Uffici e studi privati), Classe 2, Consistenza 3,5 vani; Indirizzo: VIA GALLIERA BL. n. 2A Piano T-S1; Dati di Superficie: Totale 144 mq Totale escluse aree scoperte 144 mq.;

Particelle corrispondenti al catasto terreni Comune di ARGELATO (A392) (BO)

Foglio 42 Particella 285;

Dati risultanti dalla denuncia di FUSIONE del 25 settembre 2018 prot. n. BO0122963 in atti dal 26/09/2018 FUSIONE (n. 40782.1/2018);

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 26/09/2018, prot. n. BO0122963

Come espressamente evidenziato nella perizia estimativa del perito stimatore Arch. Lucia Occhialini, 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:

Il perito stimatore Arch. Lucia Occhialini per l'immobile oggetto di trasferimento, espone quanto segue:

A seguito della richiesta di accesso agli atti presso l'archivio del Comune di Argelato (BO) per la visione dei precedenti edilizi riguardanti le unità immobiliari oggetto di pignoramento, sono stati forniti alla scrivente i seguenti titoli edilizi, dai quali si desume che il fabbricato risulta edificato in data **posteriore al 1° settembre 1967:**

o Licenza edilizia di costruzione n. 679/1975 rilasciata in data 7 ottobre 1975; Presentata dalla SOCIETA' CENTERGROSS S.r.l. per "fabbricato uso servizi generali ed uffici";

o Licenza edilizia di costruzione n. 701/1975 in Variante alla precedente Licenza, rilasciata in data 13 dicembre 1975". Collaudo statico del 09/1977;

o Istanza del 21-3-1985 prot. n. 2366 del 27-3-1985 per "ottenere l'autorizzazione per agibilità del fabbricato di nuova costruzione posto in questo Comune Via Galliera n. 252". Ottenuta Dichiarazione di



agibilità esclusivamente per *“fabbricato di nuova costruzione adibito ad uso MENSA con decorrenza dal giorno 15-6-1985”*.

o Concessione edilizia n. 1172/1986 rilasciata in data 20-05-1987 su domanda del 18/10/1986 prot. n. 8617 per *“progetto di modifiche interne da eseguire nei locali al Centergross, v.le della Mercanzia n. 100/102 (oggetto dell’attuale pignoramento) consistenti nella costruzione di servizi igienici e scala”* presentata da *Elmi Natalina*. Inizio lavori 21-05-1987.

Fine lavori 03-06-1987. Domanda prot. 5775 del 24-05-1987 per ottenere il permesso di abitabilità e/o agibilità di locali di nuova costruzione *“ricavato un ufficio con pareti in alluminio anodizzato e vetro”* presentata da _____ e diniegata perché *“i servizi igienici non sono separati tra uomini e donne”* (locali dichiarati non agibili).

o DIA n. 104/2003 prot. 2640 del 18-07-2003 per lavori di *“messa in sicurezza a seguito del crollo di 22 metri di muro di contenimento del terreno verso la strada adiacente all’asta servizi a nord comprendente movimento terra per sbancamento del terrapieno perimetrale del fabbricato asta servizi – demolizione del muro di contenimento con conseguente nuova aereazione del piano seminterrato e contemporanea realizzazione di nuovi parcheggi nell’area sbancata”*. Denuncia effettuata da -----Presidente in carica del Centergross srl. Prot. 12205 del 23-07-2003. Inizio lavori 18-08-2003.

o Denuncia Inizio Attività (DIA) n. 118/2003 prot. 13923 del 26-08-2003 variante alla DIA precedente per lavori di messa in sicurezza fabbricato Asta servizi Centergross. Inizio lavori 22-09-2003. Fine lavori 31-05-2006

o Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (CILA) a sanatoria per difformità minori (art. 7.6 del RUE) n. 63/2018 prot. 13018 del 04-10-2018 (Rif. Prat. 32294/51013/2018) *“in unità immobiliare ad uso ufficio, per opere interne di manutenzione straordinaria realizzate in difformità rispetto all’ultimo precedente edilizio consistenti in Rimozione della parete divisoria dell’ufficio”* presentata da _____ srl.

o **Segnalazione Certificata di Conformità Edilizia e Agibilità (SCEA) n. 48/2018 prot. 13934 del 23/10/2018 (Rif. Prat. 32371/53708/2018)** presentata da _____ srl. **il 22/10/2018 con prot. SUAP 54126 e ottenuta per decorrenza dei termini.**

Risultano allegate le seguenti Dichiarazioni: - Dichiarazione di rispondenza dell’impianto elettrico del 15-10-2018 *“risalente ai primi anni ’90, realizzato comunque prima del 27 marzo 2008, non rappresentato da alcuna documentazione a corredo”* - Dichiarazione di rispondenza dell’impianto idrico sanitario del 15-10-2018 *“con sistema di adduzione dalla rete pubblica conforme a UNI 9182:1987, integrato da riscaldatori d’acqua a servizio esclusivo delle unità igieniche, ad alimentazione esclusivamente elettrica, e sistema di scarico conforme a UNI EDL 9183:1987; il tutto realizzato comunque prima del 27 marzo 2008 e non rappresentato da alcuna documentazione a corredo”* e Dichiarazione di rispondenza dell’impianto termico del 15-10-2018 *“risalente, per la parte legata al teleriscaldamento Centergross, agli anni 1977 – 1985 come impronta originaria, nel rispetto della UNI 7357:1974, con aerotermo originario al piano S1 e corpi scaldanti a termosifone altrove. Il tutto realizzato comunque prima del 27 marzo 2008 e non rappresentato da alcuna documentazione a corredo”*

o S.C.I.A. edilizia n. 45/2022 del 24/08/2022 (Rif. Prat. 40004/50297/2022) a sanatoria per opere realizzate il 31-12-1973 e con opere consistenti in interventi di adeguamento antincendio e contestuale deposito di pratica sismica - parti comuni Asta servizi. Presentata da _____ Presidente in carica del Centergross srl.

o Dichiarazione di Conformità n. 46/2023 prot. n. 11779 del 3-10-2023 per *“Realizzazione di nuovo Impianto fotovoltaico 5,740 KWp ad uso commerciale con potenza massima impegnabile di 10 kW. Impianto alimentato alla tensione di 230 V – 50 Hz monofase da Generatore autonomo da kW KWp 5,740...Modo di collegamento a terra: TT”*.

Impresa installatrice: Ecoprogetti Srl. con legale rappresentante _____. Committente e proprietario: Global Service S.R.L. Semplificata.

o **Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (CILA) a Sanatoria con opere n. 37/2024 prot. n. 24917 del 09/04/2024 (prot. n. 4553 del 12/04/2024 - rif. SUAP 43348/24917/2024)** *“per compartimentazione scala interna per prevenzione incendi ed installazione porta tagliafuoco e contestuale Sanatoria per abusi edilizi*



realizzati il 20-04-2023. Richiesta da _____ Amministratore unico GLOBAL SERVICE S.R.L.S. SEMPLIFICATA. Prot. 1004 del 23/01/2025 Comunicazione cambio di impresa Protocollo nr (rif. SUAP 43348/24917/2024).

Prot. 14659 del 11/12/2025 Comunicazione rinuncia incarico a Progettista e Direttore dei Lavori di _____ il quale ha dichiarato: *“La mancanza assoluta di interlocuzione con entrambe le parti coinvolte (società GLOBAL SERVICE S.R.L. SEMPLIFICATA committente della CILA suddetta e società ECO PROGETTI S.R.L., Esecutata e acquirente in data 30/10/2024) rende impossibile adempiere agli obblighi tecnici, amministrativi e dichiarativi necessari alla chiusura della pratica edilizia.”. La scrivente precisa di aver rilevato un'incongruenza nella presentazione della presente sanatoria. In tale sanatoria infatti, è stato erroneamente dichiarato come stato legittimo quello rappresentato nella Concessione Edilizia P.G. n. 679 del 07/10/1975, senza considerare la successiva Concessione edilizia n. 1172/1986 rilasciata in data 20-05-1987 (tramite la quale era stata autorizzata la realizzazione di un servizio igienico e di una parete divisoria al piano rialzato e la realizzazione del foro per l'inserimento della scala interna) e la successiva CILA a sanatoria n. 63/2018 del 04-10-2018 (con la quale era stata sanata l'eliminazione dellaparete divisoria al piano rialzato). Lo stato legittimo della CILA a Sanatoria con opere n. 37/2024 del 09/04/2024, ai sensi dell'art. 9-bis DPR 380/2001 doveva invece essere quello rappresentato nella CILA a sanatoria n. 63/2018 del 04-10-2018.*

Successivamente a tali provvedimenti non sono stati rilasciati ulteriori titoli abilitativi per l'esecuzione di opere o varianti, né risultano Verbali di accertamento di Violazione Urbanistica relativamente ai beni oggetto di procedura, pertanto, **la scrivente effettua la verifica della conformità edilizia dei beni oggetto della presente perizia con gli elaborati grafici allegati a questa ultima pratica di Comunicazione Inizio Lavori Asseverata a Sanatoria con opere n. 37/2024 prot. n. 24917 del 09/04/2024. Si segnala che l'iter relativo alla suddetta pratica non risulta concluso, pur risultando le opere previste in essa sostanzialmente eseguite, in quanto non risulta depositata la Comunicazione di Fine Lavori, con relativo atto di aggiornamento catastale. Inoltre, a seguito della comparazione tra lo stato legittimato di cui sopra e quanto rilevato in loco, sono state accertate alcune ulteriori difformità per le quali si ritiene necessaria regolarizzazione mediante pratica edilizia integrativa a Variante, con eventuali oneri e spese per il completamento di tale procedura interamente a carico dell'aggiudicatario.**

Le difformità rilevate dalla scrivente sono state riscontrate sia al piano rialzato (diverso spessore di due muri perimetrali, lievi traslazioni di pareti interne e dei pilastri, altezze interne dei locali non perfettamente conformi) che al piano seminterrato (diversa posizione dei muri di compartimentazione della scala e della porta tagliafuoco in essi inserita); Si segnala inoltre che uno dei locali autorizzato a uso ufficio al piano rialzato non risulta attualmente finestrato.

Essendo privo di illuminazione naturale e aereazione il locale in base al DM 05/07/1975 non può essere adibito a ufficio ma a funzioni di servizio (ad esempio archivio). L'unità immobiliare è dotata di un unico servizio igienico, privo di caratteristiche di accessibilità per persone con disabilità. In assenza di specifica destinazione d'uso e di definizione del numero di addetti, non è possibile esprimere un giudizio definitivo di conformità ai requisiti igienicosanitari.

Si evidenzia tuttavia che, in caso di utilizzo con più di 10 addetti o con accesso al pubblico, potrebbe rendersi necessario l'adeguamento della dotazione dei servizi igienici (numero e accessibilità), in conformità alla normativa vigente e al regolamento edilizio e d'igiene del Comune di Bologna.

Nel corso del sopralluogo effettuato dalla scrivente sono state riscontrate finiture di tipo residenziale e la presenza di arredi (letto, armadio, ecc.) incompatibili con l'uso urbanistico previsto ed autorizzato ad ufficio (UC18 Ufficio) che è l'unico uso consentito, come anche indicato dal Regolamento del Centergross. Tale circostanza è segnalata ai soli fini descrittivi e informativi, non incidendo sullo stato legittimo dell'immobile. Si segnala anche la presenza di un impianto fotovoltaico da 5,740 KWp ad uso commerciale con potenza massima impegnabile di 10 kW (n.14 pannelli), installato sul lastrico solare sopra il magazzino posto al piano seminterrato alla stessa quota dell'ufficio al piano rialzato e non accessibile dallo stesso. Tale impianto secondo il SUAP del Comune di Argelato non risulta urbanisticamente autorizzato in base alla



normativa (D. Lgs. 28/2011 art. 6 comma 11) vigente all'epoca della sua installazione, avvenuta nel 2023 ad opera del sig. _____ legale rappresentante della Global Service SRLS all'epoca proprietaria dell'immobile, anche se risulta depositata la Dichiarazione di Conformità n. 46/2023 prot. n. 11779 del 3-10-2023, sopra descritta. Inoltre, per la sua installazione non risulta richiesta l'autorizzazione al Centergross. Il Direttore Tecnico del Centergross S.r.l in data 06/12/2022 inviò alla società all'epoca proprietaria la seguente mail: *"il regolamento*

prevede che per realizzare qualsiasi intervento nelle aree esterne da parte dei soci/proprietari/operatori sia necessaria la preventiva autorizzazione scritta da parte della società scrivente. La prassi prevede che inviate a questi uffici formale richiesta allegando il progetto. La domanda sarà esaminata al primo consiglio di amministrazione utile e solo dopo l'eventuale approvazione potrà procedere con l'esecuzione delle opere. In caso di installazione non autorizzata la società scrivente è autorizzata a procedere con lo smantellamento immediato a spese del soggetto che ha infranto il regolamento." La richiesta non fu presentata e l'impianto fu installato senza la necessaria autorizzazione del Consiglio di Amministrazione del Centergross che non ha mai deliberato in proposito. Risulta anche stipulato un contratto di convenzione con il GSE (Gestore dei Servizi Energetici S.p.A. - società pubblica che gestisce tutti gli incentivi alla produzione di energia da fonti rinnovabili, stipula e amministra le convenzioni per Conto Energia, Scambio sul Posto e Ritiro Dedicato) Prot. GSEWEB/P20240083074 del 30/01/2024. Tale convenzione GSE certifica chi gestisce e sfrutta economicamente l'impianto, presuppone che l'impianto non sia liberamente disponibile e potrebbe implicare diritti di accesso e manutenzione. Se esiste una convenzione attiva l'impianto potrebbe non essere considerato pertinenza libera dell'immobile e quasi sempre appartiene a un soggetto terzo (o comunque è vincolato). Il GSE dimostra l'esistenza di rapporti giuridici in corso, pertanto, la scrivente ha richiesto l'intervento del custode giudiziario per la verifica sull'effettiva esistenza di una convenzione attiva sull'immobile e l'eventuale sussistenza di diritti di terzi. Attualmente l'impianto non risulta completo in tutte le sue parti.

Alla luce di quanto suddetto e considerando l'eventualità che tale impianto fotovoltaico potrebbe, su richiesta del Centergross, essere soggetto a smantellamento a cura e spese dell'aggiudicatario, la scrivente ritiene opportuno non considerarlo ai fini della determinazione del valore di stima dell'immobile.

Nell'atto di compravendita del notaio _____ del 30-10-2024 rep. 4568 trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Bologna il 14-11-2024 al n. 53960 del registro generale e al n. 39820 del registro particolare si legge: *"In particolare riguardo agli impianti elettrici, termosanitari e tecnologici installati nella porzione in oggetto e nelle parti comuni del fabbricato, si rinvia a quanto convenuto al successivo art. 4)." Nell'art. 4 relativamente agli impianti si legge: "La parte venditrice con riferimento agli impianti installati nelle porzioni in oggetto: - dichiara che l'unità immobiliare in oggetto è dotata degli impianti elettro/idro/sanitari e ne garantisce il funzionamento; - presta la garanzia in ordine alla conformità degli impianti installati, nella porzione qui compravenduta e nel complesso edilizio di cui fa parte, alla normativa vigente al momento della loro realizzazione, in materia di sicurezza: - non consegna alla parte acquirente la documentazione relativa alla conformità alla normativa vigente in materia di sicurezza degli impianti, la quale parte acquirente dichiara di accettare gli impianti nella porzione immobiliare e delle parti comuni dell'edificio così come garantiti dalla parte venditrice, essendosi di ciò tenuto conto nella determinazione del prezzo".*

Si rimanda all'allegato elaborato grafico per una più chiara identificazione delle difformità riscontrate e sopra descritte. Si specifica che le stesse sono individuate mediante la redazione di un rilievo di massima a carattere approssimativo, allegato alla presente perizia; tale materiale ha finalità esclusivamente illustrative delle principali criticità rilevate e non costituisce in alcun modo documentazione tecnica utilizzabile per finalità di qualsiasi altra natura.

Le difformità suddette sono riconducibili ad opere di Manutenzione Straordinaria. Risulta possibile, ove ne ricorrano i presupposti, e quindi nel caso in cui l'intervento risulti conforme agli strumenti urbanistici generali e di attuazione approvati e non in contrasto con quelli adottati, sia al momento della realizzazione



dell'opera sia al momento della presentazione della domanda, in conformità all'art. 17 (Accertamento di conformità) della L.R. n.23 del 21.10.2004, procedere alla Sanatoria o alla legittimazione delle difformità mediante la presentazione di CILA o a Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) corredata dagli elaborati progettuali e da relazione tecnica descrittiva attestante la conformità dell'intervento alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente, sia al momento della realizzazione dell'opera sia al momento della presentazione dell'istanza, nonché da autocertificazione nella quale sia esplicitamente denunciata la data di avvenuta esecuzione delle opere difformi. Si dovrà inoltre provvedere al pagamento delle eventuali sanzioni previste dalla normativa vigente, oltre alle spese tecniche e ai diritti di segreteria. Alla luce delle recenti disposizioni introdotte dal D.L. n. 69/2024, convertito con modificazioni dalla L. n. 105/2024 (c.d. "Decreto Salva Casa"), qualora le difformità riscontrate rientrino nelle tolleranze costruttive ed esecutive ovvero configurino parziali difformità sanabili, potrà essere valutata la possibilità di regolarizzazione edilizia mediante procedimento semplificato, nei limiti e alle condizioni previste dalla normativa statale vigente, ferma restando la verifica della conformità urbanistica, strutturale e igienicosanitaria dell'immobile.

Nel caso in cui le opere difformi interessino elementi strutturali o murature portanti, sarà necessario procedere a specifiche indagini tecniche e considerare una sanatoria comprensiva di relazione di rispondenza strutturale redatta da tecnico abilitato, ovvero l'esecuzione delle eventuali opere necessarie al ripristino delle condizioni di sicurezza strutturale e/o all'adeguamento sismico, nel rispetto della normativa vigente.

La scrivente precisa che le valutazioni espresse in ordine alla possibilità e/o necessità di sanatoria delle difformità sopra descritte sono formulate sulla base della normativa urbanistico-edilizia vigente alla data di redazione della presente perizia; eventuali modifiche normative successive dovranno pertanto essere verificate dall'aggiudicatario, a propria cura e spese. Qualora le opere di cui sopra non possano essere regolarizzate urbanisticamente, si dovrà procedere al ripristino dello stato legittimo antecedente agli abusi rilevati, ponendo tale onere a cura e spese dell'aggiudicatario.

In sintesi, in base al parere espresso dall'Ufficio Tecnico del Comune di Argelato, il sopracitato titolo edilizio (CILA n. 37/2024 prot. n. 24917 del 09/04/2024), il cui iter non risulta concluso, è ancora efficace e sarà quindi possibile regolarizzare le difformità tramite redazione e deposito di apposito atto di Variante, con eventuali oneri e spese per il completamento di tale procedura interamente a carico dell'aggiudicatario. Si può ragionevolmente stimare la spesa complessiva per la sanatoria delle difformità riscontrate incirca € 4.000,00 (quattromila/00), oltre oneri, spese tecniche e diritti di segreteria. Relativamente alla Segnalazione Certificata di Conformità Edilizia e Agibilità (SCCEA), non risulta obbligatorio ripresentarla a conclusione dell'iter procedurale di presentazione della CILA in variante; quindi, si ritiene presumibilmente ancora efficace l'agibilità presentata il 22/10/2018 con prot. 54126 (ottenuta per decorrenza dei termini).

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 "C".

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 5 novembre 2025 l'immobile risulta: *"essere utilizzato in assenza di titolo, da persona estranea alla _____ eseguita."*

Si precisa che in data 28 maggio 2026 il Giudice dell'Esecuzione ha disposto "l'ordine di liberazione."

Maggiori informazioni riguardo allo stato occupazionale verranno fornite solo ed esclusivamente dal



custode.

Bologna lì 15 luglio 2026

Atto firmato digitalmente
DAL NOTAIO
Dott. Alberto Valeriani

