



TRIBUNALE DI BOLOGNA
4° Sezione Civile – Esecuzioni Immobiliari

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Nella procedura esecutiva n. **198-2024** R.G.E.

Promossa da:

CREDITO COOPERATIVO RAVENNATE, FORLIVESE E IMOLESE SOC. COOP

Contro:

Indicazione omessa

Vista l'ordinanza ex art. 569 c.p.c. emessa in data 15 Luglio 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. Gabriele Bertuzzi**

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

15 DICEMBRE 2026

Per il lotto N. 1 alle ore 10:00

Per il lotto N. 2 alle ore 10:15

Per il lotto N. 3 alle ore 10:30

Per il lotto N. 4 alle ore 10:45

Per il lotto N. 5 alle ore 11:00

Per il lotto N. 6 alle ore 11:15

Per il lotto N. 7 alle ore 11:30

Per il lotto N. 8 alle ore 11:45

Per il lotto N. 9 alle 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 1, prezzo base € 43.000,00

Per Lotto 2, prezzo base € 4.000,00

Per Lotto 3, prezzo base € 35.000,00

Per Lotto 4, prezzo base € 57.000,00

Per Lotto 5, prezzo base € 23.000,00

Per Lotto 6, prezzo base € 40.000,00

Per Lotto 7, prezzo base € 36.000,00

Per Lotto 8, prezzo base € 76.000,00

Per Lotto 9, prezzo base € 52.000,00



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 TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA ES.IM. 198/2024 presso la Banca BPER Spa – Via Giacomo Venezian, 5/a Bologna

IBAN IT13D0538702400000004503005

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 eventuale sopralluogo rivolgersi al custode delegato L'V.G. (ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE) Tel. 051/453155, Cell. 348/3615266.

LOTTO UNO

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

(come da relazione tecnica agli atti)

Piena Proprietà di Unità immobiliare ad uso Residenziale posta al piano Primo, costituita da un vano Monocale, antibagno e Bagno, il tutto facente parte di un fabbricato ad uso Residenziale, Commerciale e Servizi sito in Comune di Imola (BO), Loc. Piratello, Via Emilia Ponente n° 34.

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.

Immobile gravato da:

Fondo patrimoniale Trascritto in data 13 febbraio 2003 Reg. Part. 5052, rettificata con nota in data 11 settembre 2003 Reg. Part. 28961, ed annotata di avveramento di condizione sospensiva in data 11 ottobre 2007 Reg. part. 10983.

ATTUALE IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

Catasto Fabbricati del Comune di Imola:

§ **Foglio 146, Mappale 29, Sub. 10**, Cat. A/4, Classe 2, Cons. Vani 2, Sup. Catastale mq. 48, R.C. € 97,09, Via Emilia Ponente n° 34, (Abitazione), Piano 1.

Come espressamente evidenziato nella perizia estimativa del perito stimatore Geom. David Govoni, 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 Geom. David Govoni per l'immobile oggetto di trasferimento, attesta: La proprietà non ha prodotto elementi probanti circa la legittimità edilizia, pertanto lo scrivente a seguito di accertamenti svolti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Imola (BO) rassegna quanto segue:

Regolarità edilizia:



Il fabbricato all'interno del quale è ubicato il bene oggetto di pignoramento è stato costruito in data **antecedente il 1 settembre 1967** ed è stato oggetto dei seguenti provvedimenti autorizzativi rilasciati dal Comune di Imola (BO):

§ D.I.A. Prat. A2003 n° 303 P.G. n° 15074 presentata in data 28/03/2003, per opere di sistemazione della corte interna al fabbricato ed installazione di autoclave;

§ D.I.A. Prat. A2008 n° 400 P.G. n° 20368 presentata in data 15/04/2008, per opere di ripasso del manto di copertura dell'intero fabbricato;

§ Comunicazione di inizio Lavori Art. 26 L. 47/85 Prat. A2084 P.G. n° 1582 presentata in data 22/01/1990, per modifiche interne ad adeguamento impianto idrico-sanitario nell' Unità immobiliare oggetto della presente relazione.

Successivamente a tali provvedimenti non sono stati rilasciati, relativamente al bene oggetto di pignoramento, ulteriori titoli abilitativi per l'esecuzione di opere o varianti, né sono stati elevati Verbal di accertamento di Violazione Urbanistica.

Dal confronto fra quanto rilevato in loco e quanto riscontrato dall'accesso atti effettuato presso il Comune di Imola (BO), sebbene non si evidenzino difformità dimensionali di rilievo, tali da superare le tolleranze di cui all' Art. 19 bis della L.R. 23/2004, si rilevano alcuni errori di rappresentazione grafica nell' Elaborato progettuale depositato, che potranno essere regolarizzati ai sensi dell' Art. 19 bis comma 1 bis lettera "e" della L.R. 23/2004, oltre alla realizzazione di un prolungamento del paramento murario dell'antibagno.

In riferimento alla difformità di cui sopra, rimandando all' allegato Elaborato Grafico per una più chiara identificazione, si può affermare che tali opere sono generalmente riconducibili ad intervento di Manutenzione Straordinaria e risulta possibile, ove ve ne siano i presupposti e quindi nel caso in cui l'intervento risulti conforme agli strumenti urbanistici generali e di attuazione approvati e non risulti in contrasto con quelli adottati, sia al momento della realizzazione dell'opera sia al momento della presentazione della domanda, in conformità all'art. 17 della L.R. 22/10/2004, n. 23, procedere alla sanatoria o la legittimazione delle difformità mediante la predisposizione di Comunicazione di inizio lavori Asseverata (C.I.L.A.) a Sanatoria allegando, oltre agli elaborati di Progetto, una relazione descrittiva nella quale è dichiarata la conformità dell'intervento alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'opera, sia al momento della presentazione della richiesta, nonché autocertificazione, nella quale sia esplicitamente denunciata la data di avvenuta esecuzione delle opere in difformità per le quali si richiede la sanatoria; si provvederà altresì al pagamento delle sanzioni previste dalla legge al momento della

presentazione, oltre alle spese tecniche e diritti di segreteria, ponendo tali incombenze **a cura e spese dell'aggiudicatario.**

Preme altresì evidenziare che, come risultante dall'elaborato grafico allegato alla presente relazione, è stato inoltre realizzato un locale Camera utilizzando parte della superficie destinata a "Monolocale", tuttavia, sebbene tale delimitazione sia stata realizzata utilizzando pareti in cartongesso aventi un'altezza di circa ml. 2,20, tale opera **non risulta sanabile** per motivi igienico/sanitari e si dovrà pertanto procedere alla demolizione della suddetta parete provvedendo quindi al ripristino *dello status quo ante* l'abuso rilevato, ponendo tale incombenza a **cura e spese dell'aggiudicatario.**

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 "F".

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:

Come espressamente evidenziato nell'ordinanza di vendita ex art. 569 c.p.c. il Giudice dell'Esecuzione: *"vista le relazioni dello stimatore e del custode giudiziario per il Lotto 1 di natura abitativa/destinazione catastale dell'immobile, all'attualmente occupato in forza di regolare contratto di locazione fino al 27.10.2027, di cui il custode sta incamerando i canoni _____"*.

Maggiori informazioni riguardo allo stato occupazionale verranno fornite solo ed esclusivamente dal custode L'I.V.G. (Istituto Vendite Giudiziarie).

LOTTO DUE

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

(come da relazione tecnica agli atti)

Piena Proprietà di piccolo corpo di fabbrica autonomo ad uso Rimessa, sito in Comune di Imola (BO), Loc. Piratello, Via Emilia Ponente n° 37.

L'immobile viene posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, a corpo e non a misura, con le relative aderenze, accessioni e pertinenze, usi e comunioni, servitù attive e passive se ed in quanto legalmente esistenti, anche laddove risultanti dallo stato condominiale, e come posseduto, con i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti del fabbricato comuni per legge, titolo o destinazione, e con tutti i patti e condizioni risultanti dal titolo di provenienza che qui si intende integralmente richiamato, e dalla perizia estimativa effettuata dal perito stimatore, depositata nel fascicolo dell'esecuzione.

ATTUALE IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

Catasto Fabbricati del Comune di Castel San Pietro terme (BO):

§ Foglio 146, Mappale 29, Sub. 25, Cat. C/6, Classe 3, Cons. mq. 13, Sup. Catastale mq. 13, R.C. € 56,40, Via Emilia Ponente n° 37, (Autorimessa), Piano T.

Come espressamente evidenziato nella perizia estimativa del perito stimatore Geom. David Govoni, 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 Geom. David Govoni per l'immobile oggetto di trasferimento, attesta: La proprietà non ha prodotto elementi probanti circa la legittimità edilizia, pertanto lo scrivente a seguito di accertamenti svolti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Imola (BO) rassegna quanto segue:

Regolarità edilizia:

Il fabbricato oggetto di pignoramento è stato costruito in data **antecedente il 1 settembre 1967** e non risultano elevati Verbal di accertamento di Violazione Urbanistica.

Non è stato possibile reperire, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Imola (BO), documentazione probante circa la consistenza e la distribuzione planimetrica dell'edificio.

In considerazione di quanto sopraesposto, lo scrivente precisa che, la verifica della regolarità edilizia avverrà sulla scorta della Denuncia di Variazione catastale di cui al Prot. n° C00448 del 13.01.1988, che in copia si

allega alla presente.

A seguito di rilievo edilizio effettuato in loco, ed allegato alla presente relazione, lo scrivente si permette di osservare che la Denuncia di Variazione catastale di cui sopra, riporta una distribuzione planimetrica interna dell'Unità immobiliare sostanzialmente **conforme a quanto rilevato in loco**, sebbene vetusta e mancante di alcune informazioni, quali ad esempio le altezze del vano, tuttavia preme evidenziare che tale documentazione potrà essere esibita come documentazione probante circa la legittimità edilizia.

Tutto ciò premesso, lo Scrivente ritiene che il bene possa considerarsi regolare dal punto di vista



edilizio.

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:

Come espressamente evidenziato nell'ordinanza di vendita ex art. 569 c.p.c. il Giudice dell'Esecuzione: "vista le relazioni dello stimatore e del custode giudiziario in atti depositate ed afferente al *Lotto 2 di natura non abitativa/destinazione catastale dell'immobile, all'attualmente occupato in forza di contratto di locazione non opponibile alla procedura, per cui verrà emesso ordine di liberazione, come da separato provvedimento*". Si precisa che il Giudice dell'Esecuzione in data 15 luglio 2026 ha disposto "*la liberazione dell'immobile*".

Maggiori informazioni riguardo allo stato occupazionale verranno fornite solo ed esclusivamente dal custode **L'I.V.G. (Istituto Vendite Giudiziarie)**.

LOTTO TRE

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

(come da relazione tecnica agli atti)

Piena Proprietà di due Unità immobiliari ad uso Commerciale poste al piano Terra e tra loro funzionalmente connesse, costituite da due locali Laboratorio, un Ufficio e contigui locali Bagno e Doccia debitamente disimpegnati, il tutto facente parte di un fabbricato ad uso Residenziale, Commerciale e Servizi sito in Comune di Imola (BO), Loc. Piratello, Via Emilia Ponente n° 39.

L'immobile viene posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, a corpo e non a misura, con le relative aderenze, accessioni e pertinenze, usi e comunioni, servitù attive e passive se ed in quanto legalmente esistenti, anche laddove risultanti dallo stato condominiale, e come posseduto, con i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti del fabbricato comuni per legge, titolo o destinazione, e con tutti i patti e condizioni risultanti dal titolo di provenienza che qui si intende integralmente richiamato, e dalla perizia estimativa effettuata dal perito stimatore, depositata nel fascicolo dell'esecuzione.

ATTUALE IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

Catasto Fabbricati del Comune di Imola (BO):

§ **Foglio 146, Mappale 29, Sub. 35**, Cat. C/3, Classe 3, Cons. mq. 12, Sup. Catastale mq. 17, R.C. € 28,51, Via Emilia Ponente n° 39, (Laboratorio), Piano T;

§ **Foglio 146, Mappale 29, Sub. 61**, Cat. C/3, Classe 4, Cons. mq. 28, Sup. Catastale mq. 33, R.C. € 78,09, Via Emilia Ponente n° 39, (Laboratorio), Piano T.

Come espressamente evidenziato nella perizia estimativa del perito stimatore Geom. David Govoni, 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 Geom. David Govoni per l'immobile oggetto di trasferimento, attesta: "*La proprietà non ha prodotto elementi probanti circa la legittimità edilizia, pertanto lo scrivente a seguito di accertamenti svolti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Imola (BO) rassegna quanto segue:*

Regolarità edilizia:

Il fabbricato all'interno del quale sono ubicati i beni oggetto di pignoramento è stato costruito in data antecedente il 1settembre 1967 ed è stato oggetto dei seguenti provvedimenti autorizzativi rilasciati dal



Comune di Imola (BO):

§ D.I.A. Prat. A2003 n° 303 P.G. n° 15074 presentata in data 28/03/2003, per opere di sistemazione della corte interna al fabbricato ed installazione di autoclave;

§ D.I.A. Prat. A2008 n° 400 P.G. n° 20368 presentata in data 15/04/2008, per opere di ripasso del manto di copertura dell'intero fabbricato.

Non è stato possibile reperire, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Imola (BO), documentazione probante circa la consistenza e la distribuzione planimetrica delle Unità immobiliari in trattazione.

In considerazione di quanto sopraesposto, lo scrivente precisa che, la verifica della regolarità edilizia avverrà sulla scorta delle Planimetrie catastali di cui alla Denuncia di Variazione catastale di cui al Prot. n° C03273 del 20.05.1992, che in copia si allega alla presente.

Dal confronto fra quanto rilevato in loco e quanto desumibile dalle Planimetrie Catastali di cui sopra, non si evidenziano difformità dimensionali di rilievo, tali da superare le tolleranze esecutive di cui all' Art. 19 bis della L.R. 23/2004, tuttavia in occasione del sopralluogo ed a seguito di comparazione tra lo stato legittimo e quanto rilevato in loco sono state accertate numerose difformità eseguite presumibilmente in fase di ristrutturazione dell'immobile.

Più in particolare, rimandando all'Elaborato Grafico allegato alla presente relazione, le difformità rilevate consistono nella realizzazione del vano murario di collegamento tra i due locali Laboratorio, oltre alla realizzazione dei locali Bagno e Doccia, in luogo del previsto locale Ripostiglio ed infine risulta tamponata l'apertura di collegamento verso la corte interna dell'immobile.

In riferimento alle difformità di cui sopra, rimandando all'allegato Elaborato grafico per una più chiara identificazione, si può affermare che tali opere sono generalmente riconducibili ad intervento di Ristrutturazione Edilizia, e risulta possibile, ove ve ne siano i presupposti, e quindi nel caso in cui l'intervento risulti conforme agli strumenti urbanistici generali e di attuazione approvati e non risulti in contrasto con quelli adottati, sia al momento della realizzazione dell'opera sia al momento della presentazione della domanda, in conformità all'art. 17 della L.R. 22/10/2004, n. 23, procedere alla sanatoria o la legittimazione delle difformità mediante la predisposizione di Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) a Sanatoria allegando, oltre agli elaborati di Progetto, una relazione descrittiva nella quale è dichiarata la conformità dell'intervento alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'opera, sia al momento della presentazione della richiesta, nonché autocertificazione, nella quale sia esplicitamente denunciata la data di avvenuta esecuzione delle opere in difformità per le quali si richiede la sanatoria; si provvederà altresì al pagamento delle sanzioni previste dalla legge al momento della presentazione, oltre alle spese tecniche e diritti di segreteria, ponendo tali incombenze **a cura e spese dell'aggiudicatario.**

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 "B".

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:

Come espressamente evidenziato nell'ordinanza di vendita ex art. 569 c.p.c. il Giudice dell'Esecuzione: "vista le relazioni dello stimatore e del custode giudiziario in atti depositate ed afferente il Lotto 3 di natura non abitativa/destinazione catastale dell'immobile, all'attualmente occupato in forza di contratto di locazione non opponibile alla procedura, per cui verrà emesso ordine di liberazione, come da separato



provvedimento. Si precisa che il Giudice dell'Esecuzione ha altresì disposto "la liberazione dell'immobile pignorato, come da separato ordine di liberazione".

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

LOTTO QUATTRO

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

(come da relazione tecnica agli atti)

Piena Proprietà di Unità immobiliare ad uso Abitativo posta al piano Primo, costituita da ingresso su Soggiorno-Pranzo, una Camera da letto a tipologia Matrimoniale ed annesso Ripostiglio ed infine un piccolo Bagno debitamente disimpegnato, oltre a locale Cantina al piano Terra ed ulteriore Cantina al piano Interrato, il tutto facente parte di un fabbricato ad uso Residenziale, Commerciale e Servizi sito in Comune di Imola (BO), Loc. Piratello, Via Emilia Ponente n° 34.

L'immobile viene posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, a corpo e non a misura, con le relative aderenze, accessioni e pertinenze, usi e comunioni, servitù attive e passive se ed in quanto legalmente esistenti, anche laddove risultanti dallo stato condominiale, e come posseduto, con i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti del fabbricato comuni per legge, titolo o destinazione, e con tutti i patti e condizioni risultanti dal titolo di provenienza che qui si intende integralmente richiamato, e dalla perizia estimativa effettuata dal perito stimatore, depositata nel fascicolo dell'esecuzione.

ATTUALE IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

Catasto Fabbricati del Comune di Imola (BO):

Foglio 146, Mappale 29, Sub. 36, Cat. A/4, Classe 2, Cons. Vani 3,5, Sup. Catastale mq. 68, R.C. € 169,91, Via Emilia Ponente n° 34, (Abitazione e Cantine), Piano S1-T-1.

Come espressamente evidenziato nella perizia estimativa del perito stimatore Geom. David Govoni, 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 Geom. David Govoni per l'immobile oggetto di trasferimento, attesta: *La proprietà non ha prodotto elementi probanti circa la legittimità edilizia, pertanto lo scrivente a seguito di accertamenti svolti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Imola (BO) rassegna quanto segue:*

Regolarità edilizia:

Il fabbricato all'interno del quale è ubicato il bene oggetto di pignoramento è stato costruito in data antecedente il 1settembre 1967 ed è stato oggetto dei seguenti provvedimenti autorizzativi rilasciati dal Comune di Imola (BO):

§ D.I.A. Prat. A2003 n° 303 P.G. n° 15074 presentata in data 28/03/2003, per opere di sistemazione della corte interna al fabbricato ed installazione di autoclave;

§ D.I.A. Prat. A2008 n° 400 P.G. n° 20368 presentata in data 15/04/2008, per opere di ripasso del manto di copertura dell'intero fabbricato;

§ Dichiarazione di inizio Lavori Art. 26 L. 47/85 Prat. A3817 P.G. n° 31914 presentata in data 26/09/1994, per sostituzione pavimenti, sanitari e Caldaia a Gas.

Successivamente a tali provvedimenti non sono stati rilasciati, relativamente al bene oggetto di pignoramento, ulteriori titoli abilitativi per l'esecuzione di opere o varianti, né sono stati elevati Verbali di accertamento di Violazione Urbanistica.

Non è stato possibile reperire, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Imola (BO), documentazione probante circa la consistenza e la distribuzione planimetrica dell'Unità immobiliare in trattazione.



In considerazione di quanto sopraesposto, lo scrivente precisa che, la verifica della regolarità edilizia avverrà sulla scorta della Denuncia di Variazione catastale di cui al Prot. n° C03272 del 20.05.1992, che in copia si allega alla presente.

Dal confronto fra quanto rilevato in loco e quanto riscontrato dall'Accesso atti effettuato presso il Comune di Imola (BO), non si evidenziano difformità dimensionali di rilievo, tali da superare le tolleranze esecutive di cui all' Art. 19 bis della L.R. 23/2004 e non sono state accertate difformità tali da richiedere la sanatoria o la legittimazione delle difformità mediante la predisposizione di Segnalazione Certificata di Inizio Attività in Sanatoria (S.C.I.A.) o ulteriori Titoli Abilitativi.

Tutto ciò premesso, tale bene può considerarsi regolare dal punto di vista edilizio.

Ai sensi della vigente normativa edilizia l'immobile oggetto di trasferimento, come dichiarato dallo stesso perito stimatore, evidenzia alcune **difformità che dovranno essere regolarizzate a cura e spese dell'aggiudicatario.**

CERTIFICAZIONE ENERGETICA:

L'immobile è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica di cui al D.Lgs. n. 192/2005 come da ultimo modificato dal D.L. n. 145 del 23 dicembre 2013 (art. 1, commi 7 et 8), dal quale risulta che l'immobile pignorato rientra nella Classe Energetica di tipo "G".

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:

Come espressamente evidenziato nell'ordinanza di vendita ex art. 569 c.p.c. il Giudice dell'Esecuzione: *"vista le relazioni dello stimatore e del custode giudiziario in atti depositate ed afferente al Lotto 4 di natura abitativa/destinazione catastale dell'immobile, all'attualmente occupato in forza di contratto di locazione non più opponibile alla procedura per mancato rinnovo al termine di scadenza, per cui andrà in vendita libero.*

Maggiori informazioni riguardo allo stato occupazionale verranno fornite solo ed esclusivamente dal custode **L'I.V.G. (Istituto Vendite Giudiziarie).**

LOTTO CINQUE

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

(come da relazione tecnica agli atti)

Piena Proprietà di Unità immobiliare ad uso Residenziale posta al piano Primo, costituita da ingresso su Soggiorno con angolo Cottura, una Camera da letto a tipologia Matrimoniale ed annesso piccolo Bagno non debitamente disimpegnato, oltre a locale Cantina al piano Terra, il tutto facente parte di un fabbricato ad uso Residenziale, Commerciale e Servizi sito in Comune di Imola (BO), Loc. Piratello, Via Emilia Ponente n° 36.

L'immobile viene posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, a corpo e non a misura, con le relative aderenze, accessioni e pertinenze, usi e comunioni, servitù attive e passive se ed in quanto legalmente esistenti, anche laddove risultanti dallo stato condominiale, e come posseduto, con i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti del fabbricato comuni per legge, titolo o destinazione, e con tutti i patti e condizioni risultanti dal titolo di provenienza che qui si intende integralmente richiamato, e dalla perizia estimativa effettuata dal perito stimatore, depositata nel fascicolo dell'esecuzione.

ATTUALE IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

Catasto Fabbricati del Comune di Castel San Pietro Terme (BO):



Foglio 146, Mappale 29, Sub. 46, Cat. A/4, Classe 1, Cons. Vani 2,5, Sup. Catastale mq. 53, R.C. € 103,09, Via Emilia Ponente n° 36, (Abitazione e Cantina), Piano T-1.

Come espressamente evidenziato nella perizia estimativa del perito stimatore Geom. David Govoni, 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 Geom. David Govoni per l'immobile oggetto di trasferimento, attesta: *La proprietà non ha prodotto elementi probanti circa la legittimità edilizia, pertanto lo scrivente a seguito di accertamenti svolti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Imola (BO) rassegna quanto segue:*

Regolarità edilizia:

Il fabbricato all'interno del quale è ubicato il bene oggetto di pignoramento è stato costruito in data antecedente il 1 settembre 1967 ed è stato oggetto dei seguenti provvedimenti autorizzativi rilasciati dal Comune di Imola (BO):

§ D.I.A. Prat. A2003 n° 303 P.G. n° 15074 presentata in data 28/03/2003, per opere di sistemazione della corte interna al fabbricato ed installazione di autoclave;

§ D.I.A. Prat. A2008 n° 400 P.G. n° 20368 presentata in data 15/04/2008, per opere di ripasso del manto di copertura dell'intero fabbricato;

§ Comunicazione di inizio Lavori Art. 26 L. 47/85 Prat. A1336 P.G. n° 887 presentata in data 16/01/1987, per sostituzione pavimenti, sanitari e Caldaia a Gas.

Successivamente a tali provvedimenti non sono stati rilasciati, relativamente al bene oggetto di pignoramento, ulteriori titoli abilitativi per l'esecuzione di opere o varianti, né sono stati elevati Verbali di accertamento di Violazione Urbanistica.

Non è stato possibile reperire, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Imola (BO), documentazione probante circa la consistenza e la distribuzione planimetrica dell'Unità immobiliare in trattazione.

In considerazione di quanto sopraesposto, lo scrivente precisa che, la verifica della regolarità edilizia avverrà sulla scorta della Denuncia di Variazione catastale di cui al Prot. n° C03273 del 20.05.1992, che in copia si allega alla presente.

Dal confronto fra quanto rilevato in loco e quanto desumibile dalla Planimetria Catastale di cui sopra, non si evidenziano difformità dimensionali di rilievo, tali da superare le tolleranze esecutive di cui all' Art. 19 bis della L.R. 23/2004, tuttavia in occasione del sopralluogo ed a seguito di comparazione tra lo stato legittimo e quanto rilevato in loco sono state accertate alcune difformità, presumibilmente derivanti da errori di rappresentazione grafica del bene in oggetto.

Più in particolare, rimandando all'Elaborato Grafico allegato alla presente relazione, le difformità rilevate consistono nell'errata rappresentazione del vano porta di accesso al Bagno dell'unità abitativa, così come nell'errata rappresentazione grafica della Cantina posta al piano Terra.

In riferimento alle difformità di cui sopra, rimandando all'allegato Elaborato grafico per una più chiara identificazione, si può affermare che tali opere sono generalmente riconducibili ad intervento di Manutenzione Straordinaria, e risulta possibile, ove ve ne siano i presupposti, e quindi nel caso in cui l'intervento risulti conforme agli strumenti urbanistici generali e di attuazione approvati e non risulti in contrasto con quelli adottati, sia al momento della realizzazione dell'opera sia al momento della presentazione- della domanda, in conformità all'art. 17 della L.R. 22/10/2004, n. 23, procedere alla sanatoria o la legittimazione delle difformità mediante la predisposizione di Comunicazione inizio lavori Asseverata (C.I.L.A.) a Sanatoria allegando, oltre agli elaborati di Progetto, una relazione descrittiva nella quale è dichiarata la conformità dell'intervento alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'opera, sia al momento della presentazione della richiesta, nonché autocertificazione, nella quale sia esplicitamente denunciata la data di avvenuta esecuzione delle opere in difformità per le quali si richiede la sanatoria; si provvederà altresì al pagamento delle sanzioni previste



dalla legge al momento della presentazione, oltre alle spese tecniche e diritti di segreteria, ponendo tali incombenze a **cura e spese dell'aggiudicatario**.

Ai sensi della vigente normativa edilizia l'immobile oggetto di trasferimento, come dichiarato dallo stesso perito stimatore, evidenzia alcune **difficoltà che dovranno essere regolarizzate a cura e spese dell'aggiudicatario**.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA:

L'immobile è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica di cui al D.Lgs. n. 192/2005 come da ultimo modificato dal D.L. n. 145 del 23 dicembre 2013 (art. 1, commi 7 et 8), dal quale risulta che l'immobile pignorato rientra nella Classe Energetica di tipo "G".

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:

Come espressamente evidenziato nell'ordinanza di vendita ex art. 569 c.p.c. il Giudice dell'Esecuzione: "vista le relazioni dello stimatore e del custode *giudiziario in atti depositate ed afferente al Lotto 5 di natura abitativa/destinazione catastale dell'immobile, all'attualmente occupato in forza di regolare contratto di locazione, ma di cui il conduttore risulta moroso e, pertanto, lo sfratto è stato convalidato pertanto andrà in vendita libero*."

Si precisa che il Giudice dell'Esecuzione in data 15 luglio 2026 ha disposto "la liberazione dell'immobile pignorato".

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

LOTTO SEI

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

(come da relazione tecnica agli atti)

Piena Proprietà di Unità immobiliare ad uso Residenziale posta al piano Primo, costituita da ingresso su Soggiorno con angolo Cottura, una Camera da letto a tipologia Matrimoniale ed annesso Bagno non debitamente disimpegnato, facente parte di un fabbricato ad uso Residenziale, Commerciale e Servizi sito in Comune di Imola (BO), Loc. Piratello, Via Emilia Ponente n° 36.

L'immobile viene posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, a corpo e non a misura, con le relative aderenze, accessioni e pertinenze, usi e comunioni, servitù attive e passive se ed in quanto legalmente esistenti, anche laddove risultanti dallo stato condominiale, e come posseduto, con i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti del fabbricato comuni per legge, titolo o destinazione, e con tutti i patti e condizioni risultanti dal titolo di provenienza che qui si intende integralmente richiamato, e dalla perizia estimativa effettuata dal perito stimatore, depositata nel fascicolo dell'esecuzione.

ATTUALE IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

Catasto Fabbricati del Comune di Castel San Pietro terme (BO):

Foglio 146, Mappale 29, Sub. 74, Cat. A/4, Classe 3, Cons. Vani 2,5, Sup. Catastale mq. 45, R.C. € 142,03, Via Emilia Ponente n° 36, (Abitazione), Piano 1.

Come espressamente evidenziato nella perizia estimativa del perito stimatore Geom. David Govoni, 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 Geom. David Govoni per l'immobile oggetto di trasferimento, attesta: *La proprietà non*



ha prodotto elementi probanti circa la legittimità edilizia, pertanto lo scrivente a seguito di accertamenti svolti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Imola (BO) rassegna quanto segue:

Regolarità edilizia:

Il fabbricato all'interno del quale è ubicato il bene oggetto di pignoramento è stato costruito in data antecedente il 1 settembre 1967 ed è stato oggetto dei seguenti provvedimenti autorizzativi rilasciati dal Comune di Imola (BO):

§ D.I.A. Prat. A2003 n° 303 P.G. n° 15074 presentata in data 28/03/2003, per opere di sistemazione della corte interna al fabbricato ed installazione di autoclave;

§ D.I.A. Prat. A2008 n° 400 P.G. n° 20368 presentata in data 15/04/2008, per opere di ripasso del manto di copertura dell'intero fabbricato;

§ D.I.A. Prat. A99 n° 297 P.G. n° 16670 presentata in data 06/04/1999, per modifiche interne ad adeguamento impianto idrico-sanitario nell'Unità immobiliare oggetto della presente relazione.

Successivamente a tali provvedimenti non sono stati rilasciati relativamente al bene oggetto di pignoramento, ulteriori titoli abilitativi per l'esecuzione di opere o varianti, né sono stati elevati Verbali di accertamento di Violazione Urbanistica.

Dal confronto fra quanto rilevato in loco e quanto riscontrato dall'accesso atti effettuato presso il Comune di Imola (BO), sebbene non si evidenzino difformità dimensionali di rilievo, tali da superare le tolleranze di cui all' Art. 19 bis della L.R. 23/2004, si rilevano alcuni errori di rappresentazione grafica nell' Elaborato progettuale depositato, che potranno essere regolarizzati ai sensi dell' Art. 19 bis comma 1 bis lettera "e" della L.R. 23/2004, oltre alla demolizione del tramezzo di divisione tra i locali Disimpegno e Camera ed infine un differente dimensionamento del locale Bagno.

In riferimento alla difformità di cui sopra, rimandando all' allegato Elaborato Grafico per una più chiara identificazione, si può affermare che tali opere sono generalmente riconducibili ad intervento di Manutenzione Straordinaria e risulta possibile, ove ve ne siano i presupposti e quindi nel caso in cui l'intervento risulti conforme agli strumenti urbanistici generali e di attuazione approvati e non risulti in contrasto con quelli adottati, sia al momento della realizzazione dell'opera sia al momento della presentazione della domanda, in conformità all'art. 17 della L.R. 22/10/2004, n. 23, procedere alla sanatoria o la legittimazione delle difformità mediante la predisposizione di Comunicazione di inizio lavori Asseverata (C.I.L.A.) a Sanatoria allegando, oltre agli elaborati di Progetto, una relazione descrittiva nella quale è dichiarata la conformità dell'intervento alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'opera, sia al momento della presentazione della richiesta, nonché autocertificazione, nella quale sia esplicitamente denunciata la data di avvenuta esecuzione delle opere in difformità per le quali si richiede la sanatoria; si provvederà altresì al pagamento delle sanzioni previste dalla legge al momento della

presentazione, oltre alle spese tecniche e diritti di segreteria, ponendo tali incombenze a cura e spese dell'aggiudicatario.

Ai sensi della vigente normativa edilizia l'immobile oggetto di trasferimento, come dichiarato dallo stesso perito stimatore, evidenzia alcune difformità che dovranno essere regolarizzate a cura e spese dell'aggiudicatario.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA:

L'immobile è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica di cui al D.Lgs. n. 192/2005 come da ultimo modificato dal D.L. n. 145 del 23 dicembre 2013 (art. 1, commi 7 et 8), dal quale risulta che l'immobile pignorato rientra nella Classe Energetica di tipo "G".

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:

Come espressamente evidenziato nell'ordinanza di vendita ex art. 569 c.p.c. il Giudice dell'Esecuzione:



“vista le relazioni dello stimatore e del custode giudiziario in atti depositate ed afferente il lotto 6 di natura abitativa/destinazione catastale dell’immobile, all’attualmente occupato in forza di regolare contratto di locazione, ma di cui il conduttore risulta moroso e, pertanto, lo sfratto è stato convalidato pertanto andrà in vendita libero”. Si precisa che il Giudice dell’Esecuzione in data 15 luglio 2026 ha disposto “la liberazione dell’immobile pignorato”.

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

LOTTO SETTE

DESCRIZIONE DELL’IMMOBILE

(come da relazione tecnica agli atti)

Piena Proprietà di Unità immobiliare ad uso Abitativo posta al piano Secondo, costituita da un vano Monolocale, antibagno e Bagno, il tutto facente parte di un fabbricato ad uso Residenziale, Commerciale e Servizi sito in Comune di Imola (BO), Loc. Piratello, Via Emilia Ponente n° 34.

L’immobile viene posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, a corpo e non a misura, con le relative aderenze, accessioni e pertinenze, usi e comunioni, servitù attive e passive se ed in quanto legalmente esistenti, anche laddove risultanti dallo stato condominiale, e come posseduto, con i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti del fabbricato comuni per legge, titolo o destinazione, e con tutti i patti e condizioni risultanti dal titolo di provenienza che qui si intende integralmente richiamato, e dalla perizia estimativa effettuata dal perito stimatore, depositata nel fascicolo dell’esecuzione.

ATTUALE IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

Catasto Fabbricati del Comune di Imola (BO):

§ **Foglio 146, Mappale 29, Sub. 78**, Cat. A/4, Classe 3, Cons. Vani 1,5, Sup. Catastale mq. 40, R.C. € 85,22, Via Emilia Ponente n° 34, (Abitazione), Piano 2.

Come espressamente evidenziato nella perizia estimativa del perito stimatore Geom. David Govoni, 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 Geom. David Govoni per l’immobile oggetto di trasferimento, attesta: *La proprietà non ha prodotto elementi probanti circa la legittimità edilizia, pertanto lo scrivente a seguito di accertamenti svolti presso l’Ufficio Tecnico del Comune di Imola (BO) rassegna quanto segue:*

Regolarità edilizia:

*Il fabbricato all’interno del quale è ubicato il bene oggetto di pignoramento è stato costruito in data **anteriore al 1 settembre 1967** ed è stato oggetto dei seguenti provvedimenti autorizzativi rilasciati dal Comune di Imola (BO):*

§ D.I.A. Prat. A2003 n° 303 P.G. n° 15074 presentata in data 28/03/2003, per opere di sistemazione della corte interna al fabbricato ed installazione di autoclave;

§ D.I.A. Prat. A2008 n° 400 P.G. n° 20368 presentata in data 15/04/2008, per opere di ripasso del manto di copertura dell’intero fabbricato;

§ D.I.A. Prat. A2002 n° 553 P.G. n° 32152 presentata in data 25/06/2002, per opere di ristrutturazione del piano secondo dell’edificio, tra cui l’Unità immobiliare oggetto della presente relazione;

§ D.I.A. Prat. A2002 n° 1091 P.G. n° 60756 presentata in data 07/12/2002, per Variante in Corso d’Opera alla D.I.A. Prat. A2002 n° 553.

Successivamente a tali provvedimenti non sono stati rilasciati, relativamente al bene oggetto di



pignoramento, ulteriori titoli abilitativi per l'esecuzione di opere o varianti, né sono stati elevati Verbal di accertamento di Violazione Urbanistica.

Dal confronto fra quanto rilevato in loco e quanto riscontrato dall'accesso atti effettuato presso il Comune di Imola (BO), sebbene non si evidenzino difformità dimensionali di rilievo, tali da superare le tolleranze di cui all' Art. 19 bis della L.R. 23/2004, si rilevano alcuni errori di rappresentazione grafica nell' Elaborato progettuale depositato, che potranno essere regolarizzati ai sensi dell'Art. 19 bis comma 1 bis lettera "e" della L.R. 23/2004, oltre ad alcune lievi modifiche interne.

In riferimento alla difformità di cui sopra, rimandando all' allegato Elaborato Grafico per una più chiara identificazione, si può affermare che tali opere sono generalmente riconducibili ad intervento di Manutenzione Straordinaria e risulta possibile, ove ve ne siano i presupposti e quindi nel caso in cui l'intervento risulti conforme agli strumenti urbanistici generali e di attuazione approvati e non risulti in contrasto con quelli adottati, sia al momento della realizzazione dell'opera sia al momento della presentazione della domanda, in conformità all'art. 17 della L.R. 22/10/2004, n. 23, procedere alla sanatoria o la legittimazione delle difformità mediante la predisposizione di Comunicazione di inizio lavori Asseverata (C.I.L.A.) a Sanatoria allegando, oltre agli elaborati di Progetto, una relazione descrittiva nella quale è dichiarata la conformità dell'intervento alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'opera, sia al momento della presentazione della richiesta, nonché autocertificazione nella quale sia esplicitamente denunciata la data di avvenuta esecuzione delle opere in difformità per le quali si richiede la sanatoria; si provvederà altresì al pagamento delle sanzioni previste dalla legge al momento della presentazione, oltre alle spese tecniche e diritti di segreteria, ponendo tali incombenze **a cura e spese dell'aggiudicatario.**

Ai sensi della vigente normativa edilizia l'immobile oggetto di trasferimento, come dichiarato dallo stesso perito stimatore, evidenzia alcune **difformità che dovranno essere regolarizzate a cura e spese dell'aggiudicatario.**

CERTIFICAZIONE ENERGETICA:

L'immobile è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica di cui al D.Lgs. n. 192/2005 come da ultimo modificato dal D.L. n. 145 del 23 dicembre 2013 (art. 1, commi 7 et 8), dal quale risulta che l'immobile pignorato rientra nella Classe Energetica di tipo "G".

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:

Come espressamente evidenziato nell'ordinanza di vendita ex art. 569 c.p.c. il Giudice dell'Esecuzione: "vista le relazioni dello stimatore e del custode giudiziario *Lotto 7 di natura abitativa/destinazione catastale dell'immobile, all'attualmente occupato in forza di regolare contratto di locazione fino al 31.07.2027, di cui il custode sta incamerando i canoni;*

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

LOTTO OTTO

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

(come da relazione tecnica agli atti)

Piena Proprietà di Unità immobiliare ad uso Residenziale posta al piano Secondo, costituita da ingresso su Soggiorno e contigua Cucina, due Camere da letto a tipologia Singola ed infine un Bagno debitamente disimpegnato, il tutto facente parte di un fabbricato ad uso Residenziale, Commerciale e Servizi sito in Comune di Imola (BO), Loc. Piratello, Via Emilia Ponente n° 34.

L'immobile viene posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, a corpo e non a misura, con



le relative aderenze, accessioni e pertinenze, usi e comunioni, servitù attive e passive se ed in quanto legalmente esistenti, anche laddove risultanti dallo stato condominiale, e come posseduto, con i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti del fabbricato comuni per legge, titolo o destinazione, e con tutti i patti e condizioni risultanti dal titolo di provenienza che qui si intende integralmente richiamato, e dalla perizia estimativa effettuata dal perito stimatore, depositata nel fascicolo dell'esecuzione.

ATTUALE IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

Catasto Fabbricati del Comune di Imola (BO):

§ Foglio 146, Mappale 29, Sub. 80, Cat. A/4, Classe 3, Cons. Vani 4,5, Sup. Catastale mq. 86, R.C. € 255,65, Via Emilia Ponente n° 34, (Abitazione), Piano 2.

Come espressamente evidenziato nella perizia estimativa del perito stimatore Geom. David Govoni, 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 Geom. David Govoni per l'immobile oggetto di trasferimento, attesta: *La proprietà non ha prodotto elementi probanti circa la legittimità edilizia, pertanto lo scrivente a seguito di accertamenti svolti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Imola (BO) rassegna quanto segue:*

Regolarità edilizia:

Il fabbricato all'interno del quale è ubicato il bene oggetto di pignoramento è stato costruito in data antecedente il 1 settembre 1967 ed è stato oggetto dei seguenti provvedimenti autorizzativi rilasciati dal Comune di Imola (BO):

§ D.I.A. Prat. A2003 n° 303 P.G. n° 15074 presentata in data 28/03/2003, per opere di sistemazione della corte interna al fabbricato ed installazione di autoclave;

§ D.I.A. Prat. A2008 n° 400 P.G. n° 20368 presentata in data 15/04/2008, per opere di ripasso del manto di copertura dell'intero fabbricato;

§ D.I.A. Prat. A2002 n° 553 P.G. n° 32152 presentata in data 25/06/2002, per opere di ristrutturazione del piano secondo dell'edificio, tra cui l'Unità immobiliare oggetto della presente relazione;

§ D.I.A. Prat. A2002 n° 1091 P.G. n° 60756 presentata in data 07/12/2002, per Variante in Corso d'Opera alla D.I.A. Prat. A2002 n° 553.

Successivamente a tali provvedimenti non sono stati rilasciati, relativamente al bene oggetto di pignoramento, ulteriori titoli abilitativi per l'esecuzione di opere o varianti, né sono stati elevati Verbali di accertamento di Violazione Urbanistica.

Dal confronto fra quanto rilevato in loco e quanto riscontrato dall'accesso atti effettuato presso il Comune di Imola (BO), sebbene non si evidenzino difformità dimensionali di rilievo, tali da superare le tolleranze di cui all' Art. 19 bis della L.R. 23/2004, si rilevano alcuni errori di rappresentazione grafica nell' Elaborato progettuale depositato, che potranno essere regolarizzati ai sensi dell' Art. 19 bis comma 1 bis lettera "e" della L.R. 23/2004, oltre ad alcune lievi modifiche interne.

In riferimento alla difformità di cui sopra, rimandando all' allegato Elaborato Grafico per una più chiara identificazione, si può affermare che tali opere sono generalmente riconducibili ad intervento di Manutenzione Straordinaria e risulta possibile, ove ve ne siano i presupposti e quindi nel caso in cui l'intervento risulti conforme agli strumenti urbanistici generali e di attuazione approvati e non risulti in contrasto con quelli adottati, sia al momento della realizzazione dell'opera sia al momento della presentazione della domanda, in conformità all'art. 17 della L.R. 22/10/2004, n. 23, procedere alla sanatoria o la legittimazione delle difformità mediante la predisposizione di Comunicazione di inizio lavori Asseverata (C.I.L.A.) a Sanatoria allegando, oltre agli elaborati di Progetto, una relazione descrittiva nella quale è dichiarata la conformità dell'intervento alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'opera, sia al momento della presentazione della richiesta, nonché autocertificazione, nella quale sia esplicitamente denunciata la data di avvenuta esecuzione delle opere in



difformità per le quali si richiede la sanatoria; si provvederà altresì al pagamento delle sanzioni previste dalla legge al momento della presentazione, oltre alle spese tecniche e diritti di segreteria, ponendo tali incombenze a cura e spese dell'aggiudicatario.

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 "F".

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:

Come espressamente evidenziato nell'ordinanza di vendita ex art. 569 c.p.c. il Giudice dell'Esecuzione: *"vista le relazioni dello stimatore e del custode giudiziario per il Lotto 8 di natura abitativa/destinazione catastale dell'immobile, all'attualmente occupato in forza di regolare contratto di locazione fino 30.04.2028, di cui il custode sta incamerando i canoni.*

Maggiori informazioni riguardo allo stato occupazionale verranno fornite solo ed esclusivamente dal custode l'I.V.G. (Istituto Vendite Giudiziarie).

LOTTO NOVE

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

(come da relazione tecnica agli atti)

Piena Proprietà di Unità immobiliare ad uso Residenziale posta al piano Secondo, costituita da ingresso su Soggiorno con angolo cottura, due Camere da letto a tipologia Singola ed infine un Bagno debitamente disimpegnato, il tutto facente parte di un fabbricato ad uso Residenziale, Commerciale e Servizi sito in Comune di Imola (BO), Loc. Piratello, Via Emilia Ponente n° 34.

L'immobile viene posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, a corpo e non a misura, con le relative aderenze, accessioni e pertinenze, usi e comunioni, servitù attive e passive se ed in quanto legalmente esistenti, anche laddove risultanti dallo stato condominiale, e come posseduto, con i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti del fabbricato comuni per legge, titolo o destinazione, e con tutti i patti e condizioni risultanti dal titolo di provenienza che qui si intende integralmente richiamato, e dalla perizia estimativa effettuata dal perito stimatore, depositata nel fascicolo dell'esecuzione.

ATTUALE IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

Catasto Fabbricati del Comune di Imola (BO):

§ **Foglio 146, Mappale 29, Sub. 46**, Cat. A/4, Classe 1, Cons. Vani 2,5, Sup. Catastale mq. 53, R.C. € 103,09, Via Emilia Ponente n° 36, (Abitazione e Cantina), Piano T-1.

Come espressamente evidenziato nella perizia estimativa del perito stimatore Geom. David Govoni, 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 Geom. David Govoni per l'immobile oggetto di trasferimento, attesta: *La proprietà non ha prodotto elementi probanti circa la legittimità edilizia, pertanto lo scrivente a seguito di accertamenti svolti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Imola (BO) rassegna quanto segue:*

Regolarità edilizia:

*Il fabbricato all'interno del quale è ubicato il bene oggetto di pignoramento è stato costruito in data **anteriore al 1 settembre 1967** ed è stato oggetto dei seguenti provvedimenti autorizzativi rilasciati dal Comune di Imola (BO):*

§ D.I.A. Prat. A2003 n° 303 P.G. n° 15074 presentata in data 28/03/2003, per opere di sistemazione della corte interna al fabbricato ed installazione di autoclave;

§ D.I.A. Prat. A2008 n° 400 P.G. n° 20368 presentata in data 15/04/2008, per opere di ripasso del manto di copertura dell'intero fabbricato;

§ Comunicazione di inizio Lavori Art. 26 L. 47/85 Prat. A1336 P.G. n° 887 presentata in data 16/01/1987, per sostituzione pavimenti, sanitari e Caldaia a Gas.

Successivamente a tali provvedimenti non sono stati rilasciati, relativamente al bene oggetto di pignoramento, ulteriori titoli abilitativi per l'esecuzione di opere o varianti, né sono stati elevati Verbali di accertamento di Violazione Urbanistica. Non è stato possibile reperire, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Imola (BO), documentazione probante circa la consistenza e la distribuzione planimetrica dell'Unità immobiliare in trattazione.

In considerazione di quanto sopraesposto, lo scrivente precisa che, la verifica della regolarità edilizia avverrà sulla scorta della Denuncia di Variazione catastale di cui al Prot. n° C03273 del 20.05.1992, che in copia si allega alla presente.

Dal confronto fra quanto rilevato in loco e quanto desumibile dalla Planimetria Catastale di cui sopra, non si evidenziano difformità dimensionali di rilievo, tali da superare le tolleranze esecutive di cui all' Art. 19 bis della L.R. 23/2004, tuttavia in occasione del sopralluogo ed a seguito di comparazione tra lo stato legittimo e quanto rilevato in loco sono state accertate alcune difformità, presumibilmente derivanti da errori di rappresentazione grafica del bene in oggetto.

Più in particolare, rimandando all'Elaborato Grafico allegato alla presente relazione, le difformità rilevate consistono nell'errata rappresentazione del vano porta di accesso al Bagno dell'unità abitativa, così come nell'errata rappresentazione grafica della Cantina posta al piano Terra.

*In riferimento alle difformità di cui sopra, rimandando all'allegato Elaborato grafico per una più chiara identificazione, si può affermare che tali opere sono generalmente riconducibili ad intervento di Manutenzione Straordinaria, e risulta possibile, ove ve ne siano i presupposti, e quindi nel caso in cui l'intervento risulti conforme agli strumenti urbanistici generali e di attuazione approvati e non risulti in contrasto con quelli adottati, sia al momento della realizzazione dell'opera sia al momento della presentazione della domanda, in conformità all'art. 17 della L.R. 22/10/2004, n. 23, procedere alla sanatoria o la legittimazione delle difformità mediante la predisposizione di Comunicazione inizio lavori Asseverata (C.I.L.A.) a Sanatoria allegando, oltre agli elaborati di Progetto, una relazione descrittiva nella quale è dichiarata la conformità dell'intervento alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'opera, sia al momento della presentazione della richiesta, nonché autocertificazione, nella quale sia esplicitamente denunciata la data di avvenuta esecuzione delle opere in difformità per le quali si richiede la sanatoria; si provvederà altresì al pagamento delle sanzioni previste dalla legge al momento della presentazione, oltre alle spese tecniche e diritti di segreteria, ponendo tali incombenze **a cura e spese dell'aggiudicatario.***

*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 "F".

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:

Come espressamente evidenziato nell'ordinanza di vendita ex art. 569 c.p.c. il Giudice dell'Esecuzione: *"vista le relazioni dello stimatore e del custode giudiziario in atti depositate ed afferente al Lotto 9 di natura abitativa/destinazione catastale dell'immobile, all'attualmente occupato in forza di regolare contratto di locazione, ma di cui il conduttore non risulta aver mai pagato i canoni di locazione e, pertanto, lo sfratto è stato convalidato pertanto andrà in vendita libero"*.

Si precisa che il Giudice dell'Esecuzione in data 15 luglio 2026 ha altresì disposto "la liberazione dell'immobile pignorato".

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

Bologna lì 5/8/2026

Atto firmato digitalmente
DAL NOTAIO
Dott. Gabriele Bertuzzi

