TRIBUNALE DI BOLOGNA
4° Sezione Civile – Esecuzioni Immobiliari

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Nelle procedure esecutive riunite n. **298/2020** R.G.E. et n. **197/2025** R.G.E.

Promossa da:

TELE 1 S.R.L. IN LIQUIDAZIONE
BRENTA SVP S.R.L.
AURELIA SPV S.r.l.

Contro:

Indicazione omessa

Vista l'ordinanza ex art. 569 c.p.c. emessa in data 1 ottobre 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. Filippo Golinelli**
fissa, in conformità al provvedimento di delega, la vendita del compendio immobiliare oggetto della procedura esecutiva suindicata, fissando all'uopo l'udienza del giorno

02 Febbraio 2027

per il lotto unico ad ore **10.15**

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 e 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 306.000,00
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 DI. BOLOGNA Proc. Esec. 298/20 presso **la BPER BANCA, Via Venezian. N. 5/A Bologna**

IBAN IT 84G0538702400000004892562

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

Firmato Da: FILIPPO GOLINELLI Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2024 Serial#: 4fd71141f3104cd424495bbc29ef66a97dce97d3

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.**

7) La domanda di partecipazione dovrà riportare:

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

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°.

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 e volturazione.

11) Quanto alla pubblicità in funzione della vendita, il notaio provvederà**:**

A) alla pubblicazione, del presente avviso, sul portale delle vendite pubbliche (PVP);
B) all'inserimento dell'ordinanza, del presente avviso di vendita e della relazione di stima sul sito internet www.intribunale.net.
C) all'attivazione della pubblicità commerciale per estratto dell'avviso di vendita mediante pubblicazione su quotidiani d'informazione e altri giornali COME DA STANDARD DELL'UFFICIO o come da APPOSITO PROGRAMMA PUBBLICITARIO depositato presso la Cancelleria della sezione fallimentare, o da concordarsi con il Giudice dell'esecuzione.

Per ogni altro riferimento alle condizioni giuridiche della vendita coattiva, del trasferimento 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.

Firmato Da: FILIPPO GOLINELLI Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2024 Serial#: 4fd71141f3104cd424495bbc29ef66a97dce97d3

Per informazioni tecniche relative all'immobile oggetto di vendita e anche per concordare un eventuale sopralluogo rivolgersi al custode delegato IVG (Istituto Vendite Giudiziarie), Tel. 051/453155, Cell. 348/3615266.

LOTTO UNICO

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

(come da relazione tecnica agli atti)

PIENA PROPRIETÀ DI PORZIONE DA CIELO A TERRA DI FABBRICATO ABITATIVO CON ACCESSORI PER 250 MQ SANABILI, OLTRE CORTE ESCLUSIVA ALBERATA PER 2.008 MQ, CON ADIACENTI PORZIONI DI TERRENI AGRICOLI DI 5.084 MQ, SITI A IMOLA IN VIA ZAPPA 7/C, CON VINCOLO EX L. 42/2004

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 trascrizione di vincolo legale per dichiarazione di interesse particolarmente importante ai sensi della legge 1089 del 1° giugno 1939 dell'immobile denominato "Villa Muggia" e pertinenze, sito in Comune di Imola, eseguita a Bologna in data 30 ottobre 1995 ai n. 18966 Reg. part. e n. 28433 Reg. Gen. a favore del Ministero Per i Beni Culturali Ed Ambientali, con sede in Roma

Immobile gravato da domanda giudiziale trascritta in data 3 gennaio 2023 al n. 226 part., che con il decreto di trasferimento non sarà oggetto di ordine di cancellazione in quanto il Giudice dell'Esecuzione, ai sensi dell'art. 586 c.p.c. è legittimato alla cancellazione solo delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie.

ATTUALE IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

Catasto Fabbricati del Comune di Imola:

• **foglio 161 mapp. 115 sub. 21**, cat. C/2 cl. 1 consistenza mq. 49, sup. catastale mq 54, rendita € 30,37;

• **foglio 161 mapp.115 sub. 22 graffato al mapp.362 sub. 2,** cat. A/3 cl.1 consistenza vani 11, sup. catastale mq 302, rendita € 738,53;

Catasto Terreni - Comune di Imola

• **Foglio 161 mapp. 362** ha.00.41.28 R.D. euro 30,49 R.A. euro 20,25;
• **Foglio 161 mapp. 363** ha.00.12.20 R.D. euro 9,01 R.A. euro 5,99;
• **Foglio 161 mapp. 364** ha.00.06.93 R.D. euro 2,61 R.A. euro 1,61;
• **Foglio 161 mapp. 240** ha.00.21.45 R.D. euro 15,84, R.A. euro 10,52;
• **Foglio 161 mapp. 253** ha.00.10.26 R.D. euro 3,87 R.A. euro 2,38.

Come espressamente evidenziato nella perizia estimativa del perito stimatore Dott. Ing. Marco Maccaferri, 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 Dott. Ing. Marco Maccaferri per l'immobile oggetto di trasferimento attesta quanto segue:
Lo Scrivente CTU ha richiesto accesso agli atti del Comune di Imola in data 19/03/2021 ed in data 18 e 21/06/2021 ha effettuato l'accesso presso l'archivio comunale, estraendo copia dei titoli edilizi.
Dall'esame dei suddetti documenti e dalle informazioni raccolte, risultano:

Firmato Da: FILIPPO GOLINELLI Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2024 Serial#: 4fd71141f3104cd424495bbc29ef66a97dce97d3

- costruzione dell'immobile in data anteriore il 01/09/67;
- concessione edilizia 182 rilasciata il 11/05/81 per opere di manutenzione;
- richieste di concessione in sanatoria prot. 6444 e 6455 del 22/02/1995;
- D.I.A. prot. 47665 del 14/10/1999 per consolidamento delle fondazioni;
- Parere negativo 5620 del 8/7/1999 della Soprintendenza sulla richiesta del Comune sulla sanatoria 6444 e 6455 del 22/02/1995;
- diniego 31216 del 03/07/2000 del Comune di Imola alla richiesta di sanatoria 6444 e 6455 del 22/02/1995;
- sentenza 05717/2010 del 07/04/10 del TAR dell'Emilia-Romagna di respingimento del ricorso avverso il diniego del Comune e della Soprintendenza relativo alla sanatoria delle opere abusive;
- parere negativo 5620 del 08/07/1999 della Soprintendenza alla richiesta del Comune sulle sanatorie 6444 e 6455 del 22/02/95 al solo punto 4;
- nell'archivio comunale NON è stato reperito il certificato di abitabilità

CONFORMITÀ EDILIZIA

Il cespite pignorato presenta le seguenti difformità rispetto ai titoli edilizi:
→ uso abitativo del piano terra del corpo A (uso legittimo magazzino e lavanderia), inoltre con altezza legale minore al limite minimo di 270 cm; la sanatoria possibile è il ripristino dell'uso dello status quo ante;
→ costruzione di un soppalco per uso abitativo del corpo B con alterazione della catena delle capriate; la sanatoria possibile è il ripristino dello status quo ante previa demolizione;
→ uso abitativo del piano terra del corpo B (uso legittimo magazzino), inoltre con altezza legale minore al limite minimo di 170 cm, ma ripristinabile in conseguenza della demolizione del soprastante soppalco; la sanatoria possibile è il ripristino dell'uso dello status quo ante, previa demolizione delle parti edilizia interne;
→ costruzione di tettoia della residenza senza titolo abilitativo (corpo C); la sanatoria possibile è il ripristino dello status quo ante previo demolizione;
→ costruzione di portico per uso lavanderia e asciugatoio, poi perimetrata con opera edilizia senza titolo abilitativo (corpo D); la sanatoria possibile è il ripristino dello status quo ante previa demolizione;
→ costruzione di corpo accessorio per usi vari (lavanderia, rimessa, ripostiglio) (corpo E); la sanatoria possibile è il ripristino dello status quo ante previa demolizione;
→ costruzione di gazebo nel parco con pavimentazione ceramica; la sanatoria possibile è il ripristino dello status quo ante previo demolizione;
→ modifiche ai prospetti del corpo A residenziale; la sanatoria possibile è il- ripristino dello status quo ante previo ripristino;
→ modifica della perimetrazione del bagno al piano 1 del corpo A; la sanatoria possibile è la procedura onerosa.

- AGIBILITÀ

Il cespite è privo di certificazione abitabilità.
A prescindere dalla carenza, è significativo che successivamente al rilascio della agibilità, le normative sulla edilizia ed il Regolamento Edilizio sono state oggetto di continui aggiornamenti per cui l'edificio e l'appartamento possono risultare in tutto o in parte ad essi non adeguati

- SANABILITÀ

Le irregolarità riscontrate sono sanabili come precisato dalla tabella 2002:
Il costo conformativo della sanatoria è stimato in € 67.641, oltre opere di ripristino, IVA, oneri comunali, oneri tecnici incluso aggiornamento catastale e relativi oneri fiscali, per complessivi € 109.825. Il costo conformativo della sanatoria è stimato in € 67.641, oltre opere di ripristino, IVA, oneri comunali, oneri tecnici incluso aggiornamento catastale e relativi oneri fiscali, per complessivi € 109.825.

Firmato Da: FILIPPO GOLINELLI Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2024 Serial#: 4fd71141f3104cd424495bbc29ef66a97dce97d3

		2002					
		USO				costo	PU
CORPO	PIANO	*RISCONTRATO*	*CATASTALE*	*LEGITTIMO*	CONS. MQ		
A	TERRA	ABITAZIONE	ABITAZIONE	MAGAZZINO	75,6	7.560 €	100 €
A	P1	ABITAZIONE	ABITAZIONE	ABITAZIONE	75,6	0 €	0 €
A	S1	CANTINA	CANTINA	CANTINA	50,2	0 €	0 €
B	TERRA	ABITAZIONE	DEPOSITO	MAGAZZINO	88,2	22.050 €	250 €
B	P1	ABITAZIONE	ABITAZIONE	ABUSIVO	88,2	13.230 €	150 €
C	TERRA	PORTICHETTO	PORTICO	ABUSIVO	25,0	7.500 €	300 €
D	TERRA	LAVANDERIA	PORTICO COMUNE	ABUSIVO	51,6	10.320 €	200 €
E1	TERRA	RIMESSA	ASSENTE	ABUSIVO	22,6	1.130 €	50 €
E2	TERRA	RIPOSTIGLIO	RIPOSTIGLIO	ABUSIVO	32,8	3.280 €	100 €
E3	TERRA	RIPOSTIGLIO	ASSENTE	ABUSIVO	10,5	1.050 €	100 €
F	TERRA	GAZEB PAVIMENT	ASSENTE	ABUSIVO	15,2	1.521 €	100 €
					535,51	**67.641 €**	NETTO IVA

Il costo conformativo della sanatoria è stimato in € 67.641, oltre opere di ripristino, IVA, oneri comunali, oneri tecnici incluso aggiornamento catastale e relativi oneri fiscali, per complessivi € 109.825.

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 la relazione del ctu/custode giudiziario avuto riguardo alla natura/destinazione catastale dell'immobile, all'attuale stato di occupazione autorizza la continuazione nell'occupazione dell'immobile da parte del debitore e del suo nucleo familiare fino all'emissione del decreto di trasferimento".

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

Bologna lì 6 novembre 2026

Atto firmato digitalmente
DAL NOTAIO
Dott. Filippo Golinelli

Firmato Da: FILIPPO GOLINELLI Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2024 Serial#: 4fd71141f3104cd424495bbc29ef66a97dce97d3