



TRIBUNALE DI BOLOGNA  
4° Sezione Civile – Esecuzioni Immobiliari

### AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Nella procedura esecutiva n. **259/2023** R.G.E.

Promossa da:

POPP-1 S.R.L.

Contro:

Indicazione omessa

Vista l'ordinanza ex art. 569 c.p.c. emessa in data 13 maggio 2024 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. Veronesi Francesco**

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

**10 ottobre 2024**

**Lotto 1 alle ore 11.10**

**Lotto 2 alle ore 11.20**

**Lotto 3 alle ore 11.30**

**Lotto 4 alle ore 11.45**

**Lotto 5 alle ore 12.00**

**Lotto 6 alle ore 12.10**

**Lotto 7 alle ore 12.20**

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 1 il prezzo base d'asta € 106.000,00**

**Per il Lotto 2 il prezzo base d'asta € 100.000,00**

**Per il Lotto 3 il prezzo base d'asta € 86.000,00**

**Per il Lotto 4 il prezzo base d'asta € 95.000,00**

**Per il Lotto 5 il prezzo base d'asta € 97.000,00**

**Per il Lotto 6 il prezzo base € 9.000,00**

**Per il Lotto 7 il prezzo base € 48.000,00**

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 presso **la Emilbanca - Via D'Azeglio, 59 – Bologna,**

**IBAN IT12 V070 7202 4110 0000 0740 450**

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

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](http://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 Avv. Federica Fini Tel. 051/228076Cell. 339/7773476.**

## **LOTTO 1**

### **DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

(come da relazione tecnica agli atti)

**Piena proprietà** su appartamento al piano primo di fabbricato residenziale plurifamiliare, composto da: soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere, bagno, tre terrazzi. Autorimessa e posto auto scoperto al piano terra. Sito nel Comune di Imola frazione Sesto Imolese, via Armando Gardi n. 29 (catastalmente snc).

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, Foglio 33:

- o Map. 1344 sub. 12, Cat. A/2, Cl. 1, vani 4, sup. cat. mq. 72 (escluse aree scoperte mq. 63), RC € 506,13, via Armando Gardi snc, P1;
- o Map. 1344 sub. 8, Cat. C/6, Cl. 3, mq. 18, sup. cat. mq. 21, RC € 78,09, via Armando Gardi snc, PT;
- o Map. 1340 sub. 3, Cat. C/6, Cl. 1, mq. 12, sup. cat. mq. 12, RC € 37,80, via Armando Gardi snc, PT.

### **NORMATIVA URBANISTICA:**

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

- o Permesso di Costruire n. 61 del 21/07/2009, domanda presentata il 12/02/2009 PG 7458;
- o DIA n. 989 PG 52128 del 16/10/2009, pratica n. A2009 n. 989;
- o Permesso di Costruire n. 33 del 26/03/2013, domanda presentata il 21/03/2013 PG 13544 (variante finale);
- o Comunicazione di fine lavori del 16/09/2014 PG 38263.

Lo stesso perito stimatore precisa quanto segue: "Immobili privi di agibilità. Il rilascio della stessa è condizionato alla consegna al Comune, dopo collaudo delle opere, del parcheggio pubblico insistente sul M 1275 del F 33, impegno che il dante causa della società esecutata aveva sottoscritto con il Comune tramite la Convenzione a firma notaio Federico Tassinari del 05/02/2009, rep. 41691/26125, registrata il 18/02/2009 n. 184 serie 1T, trascritta il 19/02/2009 n. 4554/1050 e 4555/1050. La convenzione è definitivamente scaduta il 05/02/2018. Alcune opere nel parcheggio pubblico non sono state ultimate, se ne citano alcune:

posa di un lampione di illuminazione pubblica, il rifacimento di cordoli e il passaggio asfaltato per disabili, altre opere. Si ritiene possibile il rilascio di agibilità al completamento del comparto, il nuovo soggetto attuatore sarà necessariamente coinvolto dal Comune anche nella chiusura di tali opere, che comporteranno i necessari collaudi di "Hera", "Hera Luce" e della commissione "Area Blu"; lo stesso soggetto attuatore



potrebbe richiedere un contributo pro - quota agli aggiudicatari dei lotti oggetto della presente procedura e agli altri soggetti proprietari degli immobili insistenti sul F 33 M 1344. Ad oggi tali importi non sono in alcun modo quantificabili.

*Da quanto concesso e quanto rilevato non si segnalano difformità.*

*Eventuali incongruenze rispetto allo stato legittimo possono rientrare nella definizione di tolleranze prevista ai sensi dell'art. 19-bis della L.R. 23/04 e non costituiscono abusi edilizi."*

#### **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 e 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:**

Come espressamente evidenziato nell'ordinanza di vendita ex art. 569 c.p.c. il Giudice dell'Esecuzione: "vista la relazione del ctu e del custode giudiziario avuto riguardo alla natura abitativa/destinazione catastale dell'immobile, all'attuale stato di occupazione "immobile occupato dal debitore esecutato e dal proprio nucleo familiare" ritenute le condotte del debitore in contrasto con i vincoli che la legge pone a suo carico, dispone ex art. 560, comma 9 c.p.c. la liberazione dell'immobile come da separato provvedimento; (**Lotti 1-2**)".

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

## **LOTTO 2**

#### **DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

(come da relazione tecnica agli atti)

**Piena proprietà** su appartamento al piano primo di fabbricato residenziale plurifamiliare, composto da: soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere, bagno, due terrazzi. Autorimessa e posto auto scoperto al piano terra. Sito nel Comune di Imola frazione Sesto Imolese, via Armando Gardi n. 29 (catastalmente snc).

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, Foglio 33:

o Map. 1344 sub. 13, Cat. A/2, Cl. 1, vani 4, sup. cat. mq. 72 (escluse aree scoperte mq. 65), RC € 506,13, via Armando Gardi snc, P1;

o Map. 1344 sub. 3, Cat. C/6, Cl. 3, mq. 18, sup. cat. mq. 22, RC € 78,09, via Armando Gardi snc, PT; o

Map. 1340 sub. 4, Cat. C/6, Cl. 1, mq. 12, sup. cat. mq. 12, RC € 37,80, via Armando Gardi snc, PT.

#### **NORMATIVA URBANISTICA:**



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

o Permesso di Costruire n. 61 del 21/07/2009, domanda presentata il 12/02/2009 PG 7458;

o DIA n. 989 PG 52128 del 16/10/2009, pratica n. A2009 n. 989;

o Permesso di Costruire n. 33 del 26/03/2013, domanda presentata il 21/03/2013 PG 13544 (variante finale);

o Comunicazione di fine lavori del 16/09/2014 PG 38263.

Lo stesso perito stimatore precisa quanto segue: "Immobili privi di agibilità. Il rilascio della stessa è condizionato alla consegna al Comune, dopo collaudo delle opere, del parcheggio pubblico insistente sul M 1275 del F 33, impegno che il dante causa della società eseguita aveva sottoscritto con il Comune tramite la Convenzione a firma notaio Federico Tassinari del 05/02/2009, rep. 41691/26125, registrata il 18/02/2009 n. 184 serie 1T, trascritta il 19/02/2009 n. 4554/1050 e 4555/1050. La convenzione è definitivamente scaduta il 05/02/2018. Alcune

opere nel parcheggio pubblico non sono state ultimate, se ne citano alcune: posa di un lampione di illuminazione pubblica, il rifacimento di cordoli e il passaggio asfaltato per disabili, altre opere. Si ritiene possibile il rilascio di agibilità al completamento del comparto, il nuovo soggetto attuatore sarà necessariamente coinvolto dal Comune anche nella chiusura di tali opere, che comporteranno i necessari collaudi di "Hera", "Hera Luce" e della commissione "Area Blu"; lo stesso soggetto attuatore potrebbe richiedere un contributo pro-quota agli aggiudicatari dei lotti oggetto della presente procedura e agli altri soggetti proprietari degli immobili insistenti sul F 33 M 1344. Ad oggi tali importi non sono in alcun modo quantificabili. *Da quanto concesso e quanto rilevato non si segnalano difformità. Eventuali incongruenze rispetto allo stato legittimo possono rientrare nella definizione di tolleranze prevista ai sensi dell'art. 19-bis della L.R. 23/04 e non costituiscono abusi edilizi.*"

#### **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:**

Come espressamente evidenziato nell'ordinanza di vendita ex art. 569 c.p.c. il Giudice dell'Esecuzione: "vista la relazione del ctu e del custode giudiziario avuto riguardo alla natura abitativa/destinazione catastale dell'immobile, all'attuale stato di occupazione "immobile occupato dal debitore esecutato e dal proprio nucleo familiare" ritenute le condotte del debitore in contrasto con i vincoli che la legge pone a suo carico, dispone ex art. 560, comma 9 c.p.c. la liberazione dell'immobile come da separato provvedimento; (**Lotti 1-2**)".

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

### **LOTTO 3**

#### **DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

(come da relazione tecnica agli atti)

**Piena proprietà** su appartamento al piano secondo di fabbricato residenziale plurifamiliare, composto da: soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere, bagno, due terrazzi. Posto auto scoperto al piano terra. Sito nel Comune di Imola frazione Sesto Imolese, via Armando Gardi n. 29 (catastalmente snc).



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, Foglio 33:

o Map. 1344 sub. 14, Cat. A/2, Cl. 1, vani 4, sup. cat. mq. 67 (escluse aree scoperte mq. 63), RC € 506,13, via Armando Gardi snc, P2;

o Map. 1340 sub. 7, Cat. C/6, Cl. 1, mq. 12, sup. cat. mq. 12, RC € 37,80, via Armando Gardi snc, PT.

#### **NORMATIVA URBANISTICA:**

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

o Permesso di Costruire n. 61 del 21/07/2009, domanda presentata il 12/02/2009 PG 7458;

o DIA n. 989 PG 52128 del 16/10/2009, pratica n. A2009 n. 989;

o Permesso di Costruire n. 33 del 26/03/2013, domanda presentata il 21/03/2013 PG 13544 (variante finale);

o Comunicazione di fine lavori del 16/09/2014 PG 38263.

Lo stesso perito stimatore precisa quanto segue: "Immobili privi di agibilità. Il rilascio della stessa è condizionato alla consegna al Comune, dopo collaudo delle opere, del parcheggio pubblico insistente sul M 1275 del F 33, impegno che il dante causa della società esecutata aveva sottoscritto con il Comune tramite la Convenzione a firma notaio Federico Tassinari del 05/02/2009, rep. 41691/26125, registrata il 18/02/2009 n. 184 serie 1T, trascritta il 19/02/2009 n. 4554/1050 e 4555/1050. La convenzione è definitivamente scaduta il 05/02/2018. Alcune opere nel parcheggio pubblico non sono state ultimate, se ne citano alcune: posa di un lampione di illuminazione pubblica, il rifacimento di cordoli e il passaggio asfaltato per disabili, altre opere. Si ritiene possibile il rilascio di agibilità al completamento del comparto, il nuovo soggetto attuatore sarà necessariamente coinvolto dal Comune anche nella chiusura di tali opere, che comporteranno i necessari collaudi di "Hera", "Hera Luce" e della commissione "Area Blu"; lo stesso soggetto attuatore potrebbe richiedere un contributo pro- quota agli aggiudicatari dei lotti oggetto della presente procedura e agli altri soggetti proprietari degli immobili insistenti sul F 33 M 1344. Ad oggi tali importi non sono in alcun modo quantificabili. Da quanto concessionato e quanto rilevato non si segnalano difformità. Eventuali incongruenze rispetto allo stato legittimo possono rientrare nella definizione di tolleranze prevista ai sensi dell'art. 19-bis della L.R. 23/04 e non costituiscono abusi edilizi."

#### **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 6 maggio 2024 risulta: "L'immobile è concesso in locazione alla Signora \*\*\*con contratto sottoscritto in data 14.03.2019, rinnovato automaticamente in data 13.03.2023



(data antecedente la trascrizione del pignoramento), debitamente registrato e come tale opponibile alla procedura.

**Scadenza 13.03.2027”.**

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

## LOTTO 4

### DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

(come da relazione tecnica agli atti)

**Piena proprietà** su appartamento al piano secondo di fabbricato residenziale plurifamiliare, composto da: soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere, bagno, due terrazzi. Autorimessa e posto auto scoperto al piano terra. Sito nel Comune di Imola frazione Sesto Imolese, via Armando Gardi n. 29 (catastalmente snc).

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, Foglio 33:

o Map. 1344 sub. 15, Cat. A/2, Cl. 1, vani 4, sup. cat. mq. 68 (escluse aree scoperte mq. 64), RC € 506,13, via Armando Gardi snc, P2;

o Map. 1344 sub. 6, Cat. C/6, Cl. 3, mq. 18, sup. cat. mq. 21, RC € 78,09, via Armando Gardi snc, PT; o

Map. 1340 sub. 8, Cat. C/6, Cl. 1, mq. 12, sup. cat. mq. 12, RC € 37,80, via Armando Gardi snc, PT.

### **NORMATIVA URBANISTICA:**

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

o Permesso di Costruire n. 61 del 21/07/2009, domanda presentata il 12/02/2009 PG 7458;

o DIA n. 989 PG 52128 del 16/10/2009, pratica n. A2009 n. 989;

o Permesso di Costruire n. 33 del 26/03/2013, domanda presentata il 21/03/2013 PG 13544 (variante finale);

o Comunicazione di fine lavori del 16/09/2014 PG 38263.

Lo stesso perito stimatore precisa quanto segue: “Immobili privi di agibilità. Il rilascio della stessa è condizionato alla consegna al Comune, dopo collaudo delle opere, del parcheggio pubblico insistente sul M 1275 del F 33, impegno che il dante causa della società esecutata aveva sottoscritto con il Comune tramite la Convenzione a firma notaio Federico Tassinari del 05/02/2009, rep. 41691/26125, registrata il 18/02/2009 n. 184 serie 1T, trascritta il 19/02/2009 n. 4554/1050 e 4555/1050. La convenzione è definitivamente scaduta il 05/02/2018. Alcune

opere nel parcheggio pubblico non sono state ultimate, se ne citano alcune: posa di un lampione di illuminazione pubblica, il rifacimento di cordoli e il passaggio asfaltato per disabili, altre opere. Si ritiene possibile il rilascio di agibilità al completamento del comparto, il nuovo soggetto attuatore sarà necessariamente coinvolto dal Comune anche nella chiusura di tali opere, che comporteranno i necessari collaudi di “Hera”, “Hera Luce” e della commissione “Area Blu”; lo stesso soggetto attuatore potrebbe richiedere un contributo pro- quota agli aggiudicatari dei lotti oggetto della presente procedura e agli altri soggetti proprietari degli immobili insistenti sul F 33 M 1344. Ad oggi tali importi non sono in alcun modo quantificabili. Da quanto concesso e quanto rilevato non si segnalano difformità. Eventuali



incongruenze rispetto allo stato legittimo possono rientrare nella definizione di tolleranze prevista ai sensi dell'art. 19-bis della L.R. 23/04 e non costituiscono abusi edilizi.”

#### **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 6 maggio 2024 risulta: “Immobile è concesso in locazione al Signor \*\*\* con contratto sottoscritto in data 27.07.2023 (antecedente la trascrizione del pignoramento), debitamente registrato e come tale **opponibile alla procedura.**

**Scadenza 31.07.2027.”**

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

### **LOTTO 5**

#### **DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

(come da relazione tecnica agli atti)

**Piena proprietà** su appartamento al piano secondo di fabbricato residenziale plurifamiliare, composto da: soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere, bagno, due terrazzi. Autorimessa e posto auto scoperto al piano terra. Sito nel Comune di Imola frazione Sesto Imolese, via Armando Gardi n. 29 (catastalmente snc).

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, Foglio 33:

o Map. 1344 sub. 16, Cat. A/2, Cl. 1, vani 4, sup. cat. mq. 69 (escluse aree scoperte mq. 64), RC € 506,13, via Armando Gardi snc, P2;

o Map. 1344 sub. 4, Cat. C/6, Cl. 3, mq. 18, sup. cat. mq. 21, RC € 78,09, via Armando Gardi snc, PT; o

Map. 1340 sub. 6, Cat. C/6, Cl. 1, mq. 12, sup. cat. mq. 12, RC € 37,80, via Armando Gardi snc, PT.

#### **NORMATIVA URBANISTICA:**

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

o Permesso di Costruire n. 61 del 21/07/2009, domanda presentata il 12/02/2009 PG 7458;

o DIA n. 989 PG 52128 del 16/10/2009, pratica n. A2009 n. 989;

o Permesso di Costruire n. 33 del 26/03/2013, domanda presentata il 21/03/2013 PG 13544 (variante finale);

o Comunicazione di fine lavori del 16/09/2014 PG 38263.





Lo stesso perito stimatore precisa quanto segue: “Immobili privi di agibilità. Il rilascio della stessa è condizionato alla consegna al Comune, dopo collaudo delle opere, del parcheggio pubblico insistente sul M 1275 del F 33, impegno che il dante causa della società esecutata aveva sottoscritto con il Comune tramite la Convenzione a firma notaio Federico Tassinari del 05/02/2009, rep. 41691/26125, registrata il 18/02/2009 n. 184 serie 1T, trascritta il 19/02/2009 n. 4554/1050 e 4555/1050. La convenzione è definitivamente scaduta il 05/02/2018. Alcune

opere nel parcheggio pubblico non sono state ultimate, se ne citano alcune: posa di un lampione di illuminazione pubblica, il rifacimento di cordoli e il passaggio asfaltato per disabili, altre opere. Si ritiene possibile il rilascio di agibilità al completamento del comparto, il nuovo soggetto attuatore sarà necessariamente coinvolto dal Comune anche nella chiusura di tali opere, che comporteranno i necessari collaudi di “Hera”, “Hera Luce” e della commissione “Area Blu”; lo stesso soggetto attuatore potrebbe richiedere un contributo pro- quota agli aggiudicatari dei lotti oggetto della presente procedura e agli altri soggetti proprietari degli immobili insistenti sul F 33 M 1344. Ad oggi tali importi non sono in alcun modo quantificabili. *Da quanto concessionato e quanto rilevato si segnala un lieve restringimento operato nelle pareti della camera posta a nord-est, intervento palliativo per arginare la presenza di muffe. Occorre procedere alla rimozione delle contropareti e adottare rimedi con prodotti specifici antimuffa. Eventuali ulteriori incongruenze rispetto allo stato legittimo possono rientrare nella definizione di tolleranze prevista ai sensi dell’art. 19-bis della L.R. 23/04 e non costituiscono abusi edilizi.”*

#### **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 6 maggio 2024 risulta: “Immobile è concesso in locazione ai Signori \*\*\* con contratto sottoscritto in data 15.01.2015. Il contratto è stato tacitamente **rinnovato sino al 09.12.2026 e come tale opponibile alla procedura.**”

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

### **LOTTO 6**

#### **DESCRIZIONE DELL’IMMOBILE**

(come da relazione tecnica agli atti)

**Piena proprietà** su autorimessa al piano terra di fabbricato residenziale plurifamiliare, composta da unico vano. Sito nel Comune di Imola frazione Sesto Imolese, via Armando Gardi n. 29 (catastalmente snc).

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, Foglio 33:



o Map. 1344 sub. 5, Cat. C/6, Cl. 3, mq. 18, sup. cat. mq. 21, RC € 78,09, via Armando Gardi snc, PT.

#### **NORMATIVA URBANISTICA:**

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

o Permesso di Costruire n. 61 del 21/07/2009, domanda presentata il 12/02/2009 PG 7458;

o DIA n. 989 PG 52128 del 16/10/2009, pratica n. A2009 n. 989;

o Permesso di Costruire n. 33 del 26/03/2013, domanda presentata il 21/03/2013 PG 13544 (variante finale);

o Comunicazione di fine lavori del 16/09/2014 PG 38263.

Lo stesso perito stimatore precisa quanto segue: "Immobili privi di agibilità. Il rilascio della stessa è condizionato alla consegna al Comune, dopo collaudo delle opere, del parcheggio pubblico insistente sul M 1275 del F 33, impegno che il dante causa della società esecutata aveva sottoscritto con il Comune tramite la Convenzione a firma notaio Federico Tassinari del 05/02/2009, rep. 41691/26125, registrata il 18/02/2009 n. 184 serie 1T, trascritta il 19/02/2009 n. 4554/1050 e 4555/1050. La convenzione è definitivamente scaduta il 05/02/2018. Alcune

opere nel parcheggio pubblico non sono state ultimate, se ne citano alcune: posa di un lampione di illuminazione pubblica, il rifacimento di cordoli e il passaggio asfaltato per disabili, altre opere. Si ritiene possibile il rilascio di agibilità al completamento del comparto, il nuovo soggetto attuatore sarà necessariamente coinvolto dal Comune anche nella chiusura di tali opere, che comporteranno i necessari collaudi di "Hera", "Hera Luce" e della commissione "Area Blu"; lo stesso soggetto attuatore potrebbe richiedere un contributo pro- quota agli aggiudicatari dei lotti oggetto della presente procedura e agli altri soggetti proprietari degli immobili insistenti sul F 33 M 1344. Ad oggi tali importi non sono in alcun modo quantificabili. *Da quanto concesso e quanto rilevato non si segnalano difformità. Eventuali incongruenze rispetto allo stato legittimo possono rientrare nella definizione di tolleranze prevista ai sensi dell'art. 19-bis della L.R. 23/04 e non costituiscono abusi edilizi.*"

#### **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 6 maggio 2024 risulta: "Immobile libero da contratti di locazione, con chiavi nella disponibilità della procedura."

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

### **LOTTO 7**

#### **DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

(come da relazione tecnica agli atti)

**Piena proprietà** su terreni edificabili inseriti nel comparto "N69: Via Gardi". Sito nel Comune di Imola frazione Sesto Imolese, via Armando Gardi snc.

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, Foglio 33:

o Map. 1340 sub. 9, Cat. F/1, mq. 157, via Armando Gardi snc, PT.

Catasto Terreni del Comune di Imola, Foglio 33:

o Map. 1339, semin. arb., Cl. 1, a 06 ca 07, RD € 7,08, RA € 3,76;

o Map. 1341, semin. arb., Cl. 1, a 02 ca 73, RD € 3,19, RA € 1,69;

o Map. 1342, semin. arb., Cl. 1, a 01 ca 04, RD € 1,21, RA € 0,64;

o Map. 1343, semin. arb., Cl. 1, a 06 ca 89, RD € 8,04, RA € 4,27;

o Map. 1345, frutt. irr. arb., Cl. 2, a 00 ca 44, RD € 1,21, RA € 0,55;

o Map. 1347, frutt. irr. arb., Cl. 2, a 01 ca 94, RD € 5,32, RA € 2,40;

o Map. 1348, frutt. irr. arb., Cl. 2, a 01 ca 73, RD € 4,74, RA € 2,14;

o Map. 1349, frutt. irr. arb., Cl. 2, a 09 ca 50, RD € 26,05, RA € 11,78.

### NORMATIVA URBANISTICA:

Il perito stimatore Agr. Antonello Serra attesta quanto segue: “ Terreni edificabili privi di fabbricati. Il C.D.U. rilasciato dal Comune in data 23/02/2024 attribuisce ai terreni la seguente destinazione urbanistica:

**PIANO STRUTTURALE COMUNALE TAV. 1 PROGETTO DI ASSETTO DEL TERRITORIO F 33 M 1339, 1340, 1341, 1342, 1343, 1345, 1347, 1348, 1349** = ricadono in zona TERRITORIO URBANIZZATO – AUC – Ambiti urbani consolidati prevalentemente residenziali (art. 5.2.3)

**TAV. 2 TUTELE E VALORIZZAZIONI DELLE IDENTITA’ CULTURALI E DEI PAESAGGI F 33 M 1339, 1340, 1341, 1342, 1343, 1345, 1347, 1348, 1349** = ricadono in zona **Identità culturali** – Potenzialità archeologica livello 1 (art. 2.2.6)

**TAV. 3 TUTELE RELATIVE ALLA VULNERABILITA’ E SICUREZZA DEL TERRITORIO F 33 M 1339, 1340, 1341, 1342, 1343, 1345, 1347, 1348, 1349** = ricadono in ZONA DI TUTELA DAI RISCHI NATURALI DELLA RETE IDROGRAFICA – Ambito di controllo degli apporti d’acqua in pianura (art. 3.1.10)

**REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO TAV. 1A AMBITI E DOTAZIONI TERRITORIALI F 33 M 1339, 1340, 1341, 1342, 1343, 1345, 1347, 1348, 1349** = ricadono in zona TERRITORIO URBANIZZATO (RUE NTA Tomo III) – AUC\_B –

Ambiti urbani consolidati in corso di realizzazione sulla base di pianificazione attuativa prevista dal PRG previgente (art. 15.2.5) e ricadono in zona **AMBITI CON DISCIPLINA SPECIALE** (RUE NTA Tomo III) - ambiti disciplinati da schede di RUE “N69” (art. 16.1.2)

**VARIANTE di COORDINAMENTO tra il PIANO GESTIONE RISCHIO ALLUVIONI e i PIANI STRALCIO di BACINO (Norma Integrative – APPROVATO con DEL. G.R. n. 2111 del 05/12/2016) TAV. MP – MAPPE DI PERICOLOSITA’ F 33 M 1339, 1340, 1341, 1342, 1343, 1345, 1347, 1348, 1349** = ricadono in **AMBITO TERRITORIALE: RETICOLO PRINCIPALE** – Aree potenzialmente interessate da alluvioni poco frequenti (contraddistinte dalla sigla P2) – (PSC NTA art. 3.1.6) e ricadono in **AMBITO TERRITORIALE: RETICOLO SECONDARIO** – Aree potenzialmente interessate da alluvioni poco frequenti (contraddistinte dalla sigla P2) – PSC NTA art. 3.1.6

I terreni sono stati interessati dal PdC del 07/08/2208 PG 41420 e successive integrazioni e modifiche, richiesta di permesso di Costruire pre l’attuazione dell’intervento di un complesso residenziale, area classificata come ambito N69: Via Gardi. Permesso ad oggi scaduto, realizzato solo in parte. Lo sviluppo prevedeva la realizzazione di n. 4 palazzine di cui ad oggi solo una è stata realizzata e ultimata. La scheda del P.U.G. del Comune di Imola riporta, per il comparto “N69: Via Gardi”: - Strumento di attuazione: intervento diretto convenzionato;

- Scadenza convenzione: 05/02/2018; - Stato di attuazione: parzialmente attuato; - Descrizione e obiettivi delle trasformazioni: formare nell’abitato di Sesto Imolese un piccolo nucleo residenziale in connessione con il tessuto esistente. Aumentare gli spazi di sosta e le arre di verde pubblico; - Trasformazioni attuabili dopo la scadenza: da definire in sede di Accordo Operativo nel rispetto della strategia; - Interventi e usi ammessi:



NC e al residenza ordinaria; - Superficie utile massima nell'ambito: residua circa 1.200 mq. oltre il 75% di SA; - Altezza massima edifici: metri 11,50 e n. 3 piani fuori terra; - Dotazioni territoriali: verde pubblico 1.220 mq. (all'interno dell'ex PSU22), parcheggi pubblici 542 mq. (nell'area destinata a parcheggio pubblico adiacente all'ambito), parcheggi pertinenziali *come da disciplina vigente*; - Elementi per la sostenibilità: idraulica, verifica del carico idraulico aggiuntivo e realizzazione dei conseguenti interventi per lo smaltimento delle acque meteoriche e reflue, nuova costruzione di edifici residenziali con tipologie a schiera, in linea, bifamiliare o quadrifamiliare; esclusione della realizzazione di piani interrati e seminterrati; spazi scoperti pertinenziali, di cui almeno il 50% permeabili o sistemati a verde. In pratica il comparto è stato realizzato per circa il 25%, i terreni M 1341 e 1347 sono già adibiti a strada privata, i M 1342 e 1348 sono già adibiti a parcheggio pubblico realizzato con autobloccanti. L'intervento diretto convenzionato richiederà la stipula di specifica convenzione o accordo con il Comune, atto che potrebbe includere anche l'ultimazione di quanto non terminato dal precedente attuatore, quali ad esempio le opere mancanti da realizzarsi nel parcheggio pubblico realizzato sul M 1275 di proprietà del Comune. In ultimo si segnala che la scheda di PUG potrebbe subire aggiustamenti, la Giunta comunale con atto n. 339 del 21/11/2023 ha assunto la proposta di Piano Urbanistico Generale che entrerà in vigore una volta completati i percorsi di deposito e partecipazione previsti per legge.

Come indicato nella perizia, per garantire la viabilità interna al comparto occorre instaurare servitù di passaggio pedonale e carrabile a carico di: M 1341 e 1347 del F 33 del Comune di Imola, a favore di tutti i sub del M 1344 F 33 e a favore dei sub da 1 a 8 compreso del M 1340 F 33.”

#### **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 6 maggio 2024 risulta: “Terreni liberi da contratti di affitto.”

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

Bologna lì 7 giugno 2024

Atto firmato digitalmente  
DAL NOTAIO  
Dott. Veronesi Francesco

