TRIBUNALE DI BOLOGNA
4° Sezione Civile – Esecuzioni Immobiliari

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Nella procedura esecutiva n. **40/2023** R.G.E.

Promossa da:

ETNA SPV S.R.L.

Contro:

Indicazione omessa

Il notaio delegato alla vendita **dott. Tosi Umberto**
- vista l'ordinanza ex art. 569 c.p.c. emessa in data 7 aprile 2025 con la quale il Giudice dell'Esecuzione ha disposto la vendita degli immobili compendio della procedura esecutiva in epigrafe delegandola ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c.
- vista la diserzione avutasi in data 20 ottobre 2026,

fissa la vendita del compendio immobiliare oggetto della procedura esecutiva suindicata, fissando all'uopo l'udienza del giorno

2 febbraio 2027

per il lotto unico ad ore 10.45

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) **Per il lotto unico il prezzo base d'asta è di Euro 20.250,00**

3) Le offerte in aumento non potranno essere inferiori a:
- Euro 1.000,00 per gli immobili valutati fino a 50.000,00;
- Euro 2.000,00 per gli immobili valutati oltre i 50.000,00 e fino a 300.000,00;
- Euro 5.000,00 per gli immobili valutati oltre i 300.000,00 e fino a 650.000,00;
- Euro 10.000,00 per tutti gli immobili valutati oltre i 650.000,00.

4) Ogni offerente, tranne il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, dovrà depositare presso **l'Ufficio Unico Vendite sito nel Tribunale di Bologna, entro le ore 12 dell'ultimo giorno non festivo precedente quello di vendita**, unitamente all'istanza in bollo di partecipazione all'incanto, la ricevuta di effettuato pagamento sul Conto Corrente intestato **a PROC. ESEC. 40/23 40/2023, presso la Emilbanca - Via D'Azeglio, 59 – Bologna,**

IBAN IT84 M070 7202 4110 0000 0742 677

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.

Firmato Da: UMBERTO TOSI Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2024 Serial#: 44d777d057b49a9db4a4b5f1e15588a8d1525ac7

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 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: UMBERTO TOSI Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2024 Serial#: 44d777d057b49a9db4a4b5f1e15588a8d1525ac7

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 fabbricato cielo terra, che insiste su di un'area cortiliva di proprietà, in comune alle tre unità immobiliari che lo compongono, di cui: un'autorimessa al piano terra, un'abitazione al piano terra ed un'abitazione la piano primo. L'abitazione e l'autorimessa, ubicate al piano terra sono direttamente raggiungibili dal giardino mentre l'altra unità, del piano primo, è accessibile in fregio alla strada comunale.
Tutto il cespite è sito nel Comune di Gaggio Montano (BO), in via Ronchidoso n.19 e n.21, come indicato nel cancello d'accesso del bene. Viene specificato che le tre unità immobiliari non hanno collegamenti interni tra loro ma prevedono esclusivamente accessi solo esterni.
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 Gaggio Montano:
- **foglio 45, particella 341**, **sub. 2,** categoria C/6, classe 3, consistenza 18 mq, superficie catastale totale 23 mq, rendita € 62,28;
- **foglio 45, particella 341, sub. 3**, categoria A/7, classe 1, consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale 83 mq, superficie totale escluse le aree scoperte 83 mq, rendita € 340,86;
- **foglio 45, particella 341, sub. 4,** categoria A/7, classe 1, consistenza 6 vani, superficie catastale totale 105 mq, superficie totale escluse le aree scoperte 101 mq, rendita € 371,85;
- **foglio 45, particella 341, sub. 1**, piano T, B.C.N.C. (corte).

L'area di sedime e circostante il fabbricato è riportata al Catasto dei Terreni del Comune di Gaggio Montano, come segue:
- **foglio 45, particella 341**, superficie di mq. 2170 – ente urbano.

Come espressamente evidenziato nella perizia estimativa del perito stimatore Arch. Bernadetta Ascani 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:

Come attestato dal perito stimatore Arch. Bernadetta Ascani per l'immobile oggetto di trasferimento, facente parte di un fabbricato costruito in data anteriore al 1° settembre 1967, agli atti del Comune di Gaggio Montano risultano rilasciati i seguenti titoli abilitativi:
- *Concessione edilizia n. 04/65, del 10/05/1965, relativa al nulla osta per l'esecuzione dei lavori per la realizzazione di un fabbricato per abitazione. Rilascio dell'abitabilità il 14/08/1967 per la nuova costruzione di edificio composto da n.6 vani utili e n.2 vani accessori.*

Firmato Da: UMBERTO TOSI Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2024 Serial#: 44d777d057b49a9db4a4b5f1e15588a8d1525ac7

- Prot. 4067/1984: Concessione edilizia n.80/83, del 25/11/1983, con approvazione il 15/02/1984 del titolo edilizio per l'esecuzione di opere comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia a fini abitativi, per ampliamento abitazione;
- (Prot. 2016/1985: Domanda di Concessione edilizia n.18/85, del 30/04/1985 per la realizzazione di un fabbricato per ricovero attrezzi da realizzarsi a sud del fabbricato residenziale. Titolo edilizio mai rilasciato).
- Prot. 2206 del 05/06/1987: Concessione edilizia n.81/83, del 03/09/1987, rilasciata per variante il corso d'opera alla concessione edilizia n.80/83, del 15/02/1984;
- Prot. 3961 del 18/09/1993: Autorizzazione per la realizzazione, sul lato ovest dell'edificio, di un drenaggio per il consolidamento del fabbricato sul lato ovest del fabbricato, del 19/08/1994.
Lo stesso perito stimatore precisa quanto segue: "In occasione della consultazione dei documenti pervenuti dall'archivio del Comune è stata eseguita dalla scrivente una verifica dei titoli che hanno legittimato il fabbricato (documenti esibiti dall'archivio dell'ufficio tecnico) e parallelamente è stata compiuta una visita nelle unità immobiliare oggetto del pignoramento.
Facendo la comparazione tra lo stato legittimo e i rilievi, tale verifica ha messo in evidenza alcune difformità rilevate nello stato dei luoghi, tra cui:
- autorimessa piano terra -
- sul posto è stata rilevata un'altezza di 2.57 ml e non, come rappresentato in planimetria, di 2.60 ml,
- lo spessore della muratura, sul lato ovest verso la strada, è stato rilevato maggiore rispetto a quello rappresentato in planimetria,
- l'apertura del vano autorimessa risulta poco più stretto, in larghezza, rispetto a quanto è stato rappresentata nei titoli edilizi;
- appartamento piano terra –
- sul posto è stato versificato che la dimensione della finestra della camera verso est risulta essere di dimensioni diverse di alcuni centimetri rispetto all'ultimo titolo edilizio,
- nel bagno è stata realizzata una parete interna non rappresentata in planimetria,
- la finestra nel ripostiglio stata trasformata quasi in una porta finestra perché sotto il bancale è stata creata un'ampia apertura,
- la nicchia muraria presente nel disimpegno è stata realizzata di dimensioni maggiori rispetto alla planimetria dello stato legittimo;
- appartamento piano primo -
- lo spessore della muratura, nella planimetria comunale, è stato rappresentato più sottile rispetto a quello che è stato rilevato in loco;
- sono state realizzate in spessori diversi alcune tramezzature interne
- la finestra nel ripostiglio ha un'apertura di qualche centimetro minore rispetto a quanto rappresentato in pianta,
- non vi è nessuna rappresentazione grafica della botola che conduce al sottotetto e del sottotetto in pianta.
Per regolarizzare le difformità sopra elencate, relative alle unità immobiliari (abitazione e autorimessa), fatti salvi gli effetti penali dell'illecito, occorrerà redigere una pratica edilizia di S.C.I.A. in sanatoria (applicazione della L.R. 23/2004 art.17 bis, comma 2) e sarà necessario il pagamento di un'oblazione non inferiore a € 2.000,00. La sanatoria implica il pagamento della sanzione, una volta verificato che l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente, sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda. La richiesta del titolo abilitativo in sanatoria è accompagnata dalla dichiarazione di un professionista abilitato che attesti ai sensi dell'art. 481 del c.p., che verifichi la conformità strutturale delle opere realizzate senza titolo. In relazione alla normativa tecnica ed edilizia, la conformità delle opere da sanare è dichiarata dal professionista abilitato con riferimento alle norme tecniche vigenti al momento della realizzazione delle opere medesime.
Resta ferma l'applicazione della disciplina sanzionatoria di settore, tra cui la normativa antisismica, di sicurezza e igienico sanitaria.

Firmato Da: UMBERTO TOSI Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2024 Serial#: 44d777d057b49a9db4a4b5f1e15588a8d1525ac7

Il deposito del titolo edilizio di S.C.I.A in sanatoria si ritiene necessario per le modifiche in facciata, dovute al posizionamento differente delle bucature e per le modifiche interne.
Per quanto concerne la regolarizzazione dell'autorimessa potrà essere depositato un elaborato all'interno della stessa richiesta del titolo edilizio in sanatoria per l'abitazione; in tale elaborato devono essere riportate le difformità precedentemente elencate per tale vano.
Tutte le sopracitate opere di sanatoria restano a carico dell'aggiudicatario con relativo pagamento di oneri sanzioni e diritti di segreteria oltre alla spesa per le competenze tecniche da parte del professionista abilitato ***Incaricato***
Qualsiasi onere sanzionatorio a titolo di oblazione o contributi aggiuntivi in merito all'accertamento di conformità richiesti dal Comune di Gaggio Montano (BO) anche se non espressamente indicati in perizia saranno sempre a carico del futuro aggiudicatario. In caso di non rilascio dei nuovi titoli edilizi in sanatoria da parte del Comune di Gaggio Montano (BO) sulle porzioni di edificio in oggetto dovrà essere eseguita la messa in pristino delle opere eseguite in difformità a carico dell'aggiudicatario. È sempre possibile prima dell'acquisto all'asta di detto bene rivolgersi all'Ufficio Tecnico del Comune di Gaggio Montano (BO) al fine di accertare la possibilità di sanare il bene e ricevere la quantificazione "esatta" delle sanzioni tecnico amministrative causa di non regolarità della posizione immobiliare rispetto ai titoli edilizi legittimi.
Il giudizio di stima di seguito riportato e seguente abbattimento del bene eseguito dalla scrivente terrà conto per quanto possibile dell'attualità di quanto sopra descritto, causa la regolarizzazione urbanistica-edilizia catastale, oltre all'eventuale verifica sismica, 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 la relazione del custode giudiziario avuto riguardo alla natura/destinazione catastale dell'immobile, risulta che "l'immobile è libero da persone, parzialmente in stato di abbandono e di collabenza. Il garage è aperto (dal garage non si accede all'unità abitativa). All'interno dell'immobile risultano ricoverati arredi e suppellettili di proprietà della debitrice" e pertanto dispone la liberazione dell'immobile come da separato provvedimento". Si precisa che con provvedimento in data 7 aprile 2025 il Giudice Dell'esecuzione ha disposto "l'ordine di liberazione".
Maggiori informazioni riguardo allo stato occupazionale verranno fornite solo ed esclusivamente dal custode **IVG (Istituto Vendite Giudiziarie).**

Bologna lì 3 novembre 2026

Atto firmato digitalmente
DAL NOTAIO
Dott. Tosi Umberto

Firmato Da: UMBERTO TOSI Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2024 Serial#: 44d777d057b49a9db4a4b5f1e15588a8d1525ac7