TRIBUNALE DI BOLOGNA
4° Sezione Civile – Esecuzioni Immobiliari

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Nella procedura esecutiva n. **195/2025** R.G.E.

Promossa da:

ITALIAN WINDOW DISTRIBUTION & TRADING (I.W.D.T.) S.R.L.

Contro:

Indicazione omessa

Vista l'ordinanza ex art. 569 c.p.c. emessa in data 9 aprile 2026 e successivo provvedimento in data 20 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.ssa Nicoletta Tossani**
fissa, in conformità al provvedimento di delega, la vendita del compendio immobiliare oggetto della procedura esecutiva suindicata, fissando all'uopo l'udienza del giorno

4 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, 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 8.000,00
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 **alla procedura esec. imm. 195/2025 Trib. Bologna) presso la Banca BPER Spa – Via Giacomo Venezian, 5/a Bologna**

IBAN IT 37V0538702400000004715135

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: NICOLETTA TOSSANI Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2024 Serial#: 13c91d03a8453aaf5fc60d32f4d2afb85d8f658

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.

Firmato Da: NICOLETTA TOSSANI Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2024 Serial#: 13c91d03a8453aaf5fc60d32f4d2afb85d8f658

Per informazioni tecniche relative all'immobile oggetto di vendita e anche per concordare un eventuale sopralluogo rivolgersi al custode delegato ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE (IVG) TEL. 051.453155, Cell. 348/3615266

LOTTO QUATTRO

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

(come da relazione tecnica agli atti)

Piena proprietà di porzione di fabbricato sito nel comune di Bologna (BO), via Solferini n. 9, costituita da una cantina allo stato grezzo, posta al piano interrato.

Il fabbricato di cui le unità immobiliari all'esame sono facenti parte, è vincolato dalla Soprintendenza delle Belle Arti, in quanto si tratta della storica "Casa Salani", che l'omonima famiglia acquistò nel 1663.

Come risulta da: Trascrizione di atto amministrativo di costituzione di vincoli in data 10.04.2014 reg. part. 8982, di cui al provvedimento del Ministero per i Beni le attività culturali con sede a Roma. Il Direttore Regionale ha dichiarato che il bene denominato "Casa Salani", sito in provincia di Bologna, comune di Bologna, via Solferino n.7 – 9, identificato al catasto al foglio 201, mappali 226 - 692, è di interesse storico artistico ai sensi degli artt. 10, comma 1 e 12 del d.lgs. 42/2004, e viene quindi sottoposto a tutte le disposizioni di tutela contenute nel predetto decreto legislativo.

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 Bologna:

foglio 201 - mappale 226 - sub 42 - categoria F/4 (in corso di definizione).

NORMATIVA URBANISTICA:

Il perito stimatore Geom. Marco Gozzoli per l'immobile oggetto di trasferimento, attesta quanto segue:

"*Il fabbricato è stato edificato anteriormente al 01.09.1967, e come già ricordato presumibilmente nel 600 circa. Si rammenta che ai sensi dell'art.56 comma 1° lettera b) del d.lgs. 42/2004, il Ministero per i Beni Ambientali e le Attivita' Culturali, aveva preventivamente autorizzato la penultima proprietà all'alienazione di detti beni, come da dichiarazione in data 13 ottobre 2014 Rep.n. 3413 trascritta a Bologna il 17 novembre 2014 al part. 29438, con le seguenti prescrizioni e condizioni, che dovranno essere riportate negli atti di alienazione e che di seguito testualmente si riportano: "1. L'esecuzione di lavori ed opere di qualunque genere sull'immobile è sottoposta a preventiva autorizzazione della competente Soprintendenza ai sensi dell'art. 21, commi 4 e 5 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.; "2. L'immobile non dovrà comunque essere destinato ad usi, anche a carattere temporaneo, suscettibili di arrecare pregiudizio alla sua conservazione e fruizione pubblica o comunque non compatibili con il carattere storico e artistico del bene medesimo. A tale riguardo ogni variazione d'uso, anche qualora non comporti modifica della consistenza architettonica dell'immobile, dovrà essere preventivamente comunicata alla competente Soprintendenza, ai sensi dell'art. 21, comma 4 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.". L'accesso agli atti edilizi richiesti al comune di Bologna, ha prodotto una moltitudine di documenti disordinati, spesso non firmati e soprattutto privi di data e di n. di protocollo (file in pdf con testi senza date, senza protocolli, od oppure firme digitali la cui unica data è quella della firma*

Firmato Da: NICOLETTA TOSSANI Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2024 Serial#: 13c91d03a8453aaf5fc60d32f4d2afb85d8f658

stessa la quale potrebbe non coincidere con la data di presentazione dell'atto depositato). Pertanto quanto di seguito riportato potrebbe indicare delle date inesatte relativamente al giorno ma anche al mese.
Il comune di Bologna, salvo errori ed omissioni, ha prodotto i seguenti titoli edilizi :
- Asseverazione di cui all"art.26 della Legge n.47/85, prot.83887/97, depositata in data 20.06.1997, per opere interne che coinvolsero gli attuali sub 34 e parte del sub 35.
Anni 2019-2020-2021 (ristrutturazione totale del fabbricato)
- In data 22.10.2019 con prot. 23091, la Soprintendenza rilascia un'autorizzazione parziale per la ristrutturazione del fabbricato, inserendo una serie di prescrizioni; la domanda fu presentata dalla proprietà in data 10.05.2019 - prot. 11284 del 17.05.2019, con successiva integrazione in data 31.07.2019 - prot.15764 del 08.08.2019;
- in data 31 ottobre 2019 viene depositata una S.C.I.A. (segnalazione certificata inizio attività) per opere di ristrutturazione, registrata al prot. 485933/2019;
- in data 05.12.2019 il comune di Bologna a fronte della campionatura della SCIA, emette un Ordinanza registrata al prot. 542944/2019 con la quale ordina di sospendere i lavori unitamente alla richiesta di molteplici chiarimenti, documenti ed elaborati grafici.
- in data 31.01.2020 la proprietà richiede una proroga sino al 18.02.2020 per poter adempiere alle integrazioni richieste;
- in data 18.02.2020 di cui al prot.75958/2020, vengono integrati dei documenti da parte della proprietà;
- in data 08.04.2020 il comune di Bologna richiede ulteriori documentazione e chiarimenti;
- in data 27.05.2020 il comune di Bologna richiede nuovamente della documentazione integrativa con particolare riferimento a tavole di progetto, e al pagamento degli oneri per il contributo di costruzione e dotazioni, per complessivi €uro 59.584,75 poi ridotti ad €uro 53.003,04 (importo che da sommarie verifiche telefoniche con il comune di Bologna sembrerebbe essere stato pagato);
- in data 30.06.2020 la proprietà richiede una proroga sino al 06.07.2020 per poter adempiere alle ulteriori integrazioni richieste;
- in data 22.09.2020 la Soprintendenza rilascia un'autorizzazione parziale in virtù della richiesta inoltrata dalla proprietà in data 10.08.2020 prot.17423/17424 del 11.08.2020, inserendo nuovamente una serie di prescrizioni;
- in data 24.09.2020 il comune di Bologna in virtù delle prescrizioni della Soprintendenza, ribadisce le medesime richieste e negazioni;
- in gennaio 2021 (data esatta non indicata forse settembre …..), in virtù delle integrazioni pervenute in data 23.12.2020 prot.28216, la Soprintendenza rilascia un'autorizzazione con precisazioni, relativamente alla non realizzazione di ulteriori lucernai sulla copertura del piano 3° lato Solferino.
Dai documenti trasmessi dal comune emerge che la SCIA prot.n. 485933/2019 sé diventata efficace dal 22/09/2020, a fronte del campionamento concluso con esito positivo. Per detta SCIA fu richiesta la proroga per la fine lavori fino al 31/03/2024. Infine si precisa che dovrebbe esservi anche un parere della Soprintendenza del 23 settembre 2021 P.G. n. 421090/202. Esposti di terzi
- Esposto del 31 luglio 2020 registrato al prot. 314822/2020, per richiedere al comune di Bologna una verifica urbanistica del titolo edilizio rilasciato per la ristrutturazione del fabbricato di via Solferino n.9;
- Esposto in forma anonima del 26.02.2024,registrato in data 11.03.2024 al prot. 149059/2024, per la verifica degli abbaini realizzati sula copertura (piano 3° mansarde);
- Esposto del 16.09.2024 registrato al prot. 614933/2024, per presunte opere abusive in via Solferino n.7. Da quest'ultimo esposto sono scaturiti una relazione ed un verbale redatti dalla Polizia Locale di Bologna come segue.
Relazione P.L. del 07.04.2025 per sopralluogo del 24.01.2025 Via Solferino n. 7 e 9 …. Omissis …
1. il titolo edilizio PG 485933/19 …… Il titolo è scaduto in data 31/03/2024 e non risulta agli atti un'ulteriore richiesta di proroga di fine lavori benché le opere siano tuttora in corso
con titolo scaduto.

Firmato Da: NICOLETTA TOSSANI Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2024 Serial#: 13c91d03a8453aaf5fc60d32f4d2afb85d8f658

2. 2. L'immobile frazionato, ha il PT ……. non ancora completato, benché il vano ascensore ricavato presenta le opere strutturali eseguite. Il 1° piano è parzialmente completato e presenta n°3 U.I. su 4 già chiuse con porte blindate alle quali non si è potuto accedere, mentre l'ultima è in fase di lavorazione. Al 2° Piano e Sottotetto i lavori risultano non completati e presentano vari divisori da chiudere con cartongesso (vedi schema indicativo allegato 2).
3. Per quanto concerne le parti visionate si è potuto constatare una diversa configurazione delle unità interne (come da schema allegato 2) rispetto allo stato di progetto ……..
Verbale P.L. del 28.08.2025 n. V-28/2025 prot. n. 614366/2025 via Solferino n.7-9- Rif.to sopralluogo del 24.01.2025 …. Omissis …
1. L'immobile in precedenza di proprietà …….., con il titolo edilizio PG 485933/19, è ora frazionato, Il titolo è scaduto in data 31/03/2024 e non risulta agli atti un'ulteriore richiesta di proroga di fine lavori benché le opere siano tuttora in corso con titolo scaduto.
2. L'immobile frazionato, non ancora completato, benché il vano ascensore ricavato presenta le opere strutturali eseguite. Il 1° Piano è parzialmente completato e presenta n°3 U.I. su 4 già chiuse con porte blindate alle quali non si è potuto accedere, mentre l'ultima è in fase di lavorazione. Al 2° Piano e Sottotetto i lavori risultano non completati e presentano vari divisori da chiudere con cartongesso (vedi schema indicativo allegato 3).
3. Per quanto concerne le parti visionate si è potuto constatare una diversa configurazione delle unità interne (come da schema allegato 3) rispetto allo stato di progetto …….
Si precisa che durante il sopralluogo Non è stato possibile verificare i locali sotterranei. Sul posto si poteva verificare lo stato dei luoghi del cantiere come da fascicolo fotografico allegato 2 e l'esistenza di opere edili realizzate in difformità rispetto al titolo edilizio PG 485933/19 e meglio descritte nell'allegato 1. Per quanto concerne la datazione, è verosimile che le opere di cartongesso siano state completate tra la data del 2°sopralluogo avvenuto a gennaio 2025 rispetto a quanto visto alla data del 1° sopralluogo avvenuto in data 11/12/2024 come da dichiarazione al tempo redatte dal ……. Allegati :
1) descrizione delle opere abusive;
2) fascicolo fotografico del 7/4/25;
3) schema indicativo dei luoghi;
4) stato di progetto a firma …
5) relazione di servizio del 11/12/24 e del 7/4/25;
6) relazione di servizio del 13/06/25;
7) foto confronto aereo anni 2023-24;
8) parere ai sensi art. 96 comma 2 DPR 380/2001 redatta da …
9) classificazione dell'intervento a firma …

Parere Ufficio tecnico in merito al Verbale V28/2025

omissis ……. ……. le opere al punto C) dell'allegato 1, viste le caratteristiche intrinseche delle stesse, necessitavano del preventivo deposito del progetto delle strutture come confermato anche dalla DGR 2272/2016 che tra le opere che non necessitano di deposito cita al punto B4.5.c) la " Realizzazione, e modifica di apertura in pareti murarie portanti, di superficie netta del foro <1mq e larghezza massima di 0,50 m, esclusa la superficie dell'apertura esistente, purché debitamente cerchiata e distante almeno 1 m dagli incroci e dagli angoli murari, ad esclusione di interventi sistematici che alterino in maniera sostanziale il comportamento della parete " le opere eseguite abusivamente non rientrano infatti tra i limiti indicati della delibera poiché hanno una area e una larghezza maggiore. Per quanto esposto, pertanto, l'intervento necessitava del preventivo deposito del progetto esecutivo delle strutture ai sensi dell'art. 93 del DPR 380/2001,
Nel frattempo in data 12 agosto 2025 il Direttore dell'ufficio Tecnico del comune di Bologna ha emesso un Ordinanza di sospensione dei lavori immediata (prot. 592434/2025), relativamente all'appartamento del piano secondo n.2.2 (non è dato a capire di quale unità immobiliare si tratti). Classificazione Ufficio tecnico degli interventi in merito al Verbale n.V28/2025 ……. omissis …….. …… opere alla lettera A)

Firmato Da: NICOLETTA TOSSANI Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2024 Serial#: 13c91d03a8453aaf5fc60d32f4d2afb85d8f658

risultano realizzate nel dicembre 2024, le opere del punto B) risultano realizzate tra il 07/06/2024 e la data del primo sopralluogo (11/12/2024), le opere alla lettera C) risultano realizzate nell'autunno 2024. Gli interventi descritti ai punti A), B) e C) rientrano fra quelli elencati alla lett. b) dell'Allegato (art. 9 comma 1) alla L.R. 15/2013 e fra quelli elencati all'art. 3 comma 1 lett. b) del DPR 380/2001. Gli interventi descritti ai punti A), B) e C) rientrano fra quelli elencati all'art. 10 comma 1 della LR 23/2004 eseguiti in difformità dalla SCIA su edificio vincolato ai sensi del Dlgs 42/2004 Parte Seconda e all'art. 37 del DPR 380/2001 eseguiti in difformità dalla Segnalazione Certificata di Inizio Attività su edificio vincolato ai sensi del Dlgs 42/2004 Parte Seconda. Si rimanda inoltre al Parere art. 96 comma 2 del DPR 380/2001 in merito alla violazione sismica. L'edificio : □ è di interesse storico e architettonico (SA-SAM), □ rientra nella zona omogenea A (D.M. 02/04/68 n.1444, nucleo di antica formazione), □ non rientra nella zona soggetta al vincolo di cui all'art.136 e all'art.142 del D.Lgs. 42/04, □ è vincolato ai sensi dell'art.10 del D.Lgs. 42/04 dall'elenco in possesso di questa Amministrazione. E' prevista la sanzione della delibera PG n. 106183/16 Tabella 1 punto 1.11. ……. omissis …….. Relazione P.L. per il sopralluogo del 13.06.2025 Via Solferino n. 7 e 9 ……. Omissis …… …….il Sig. …….. ci permetteva l'accesso al cantiere al fine di completare la valutazione delle difformità, in particolare si verificava nel sottotetto le misure dei lucernai di nuova realizzazione aventi dimensioni 98 x 55 cm (foto 1-2), l'altezza nel corridoio d'accesso tra i due vani con i lucernai ha una falda inclinata e misura H min. 2,16 e 3,13 mt. (foto 3), "ex abbaino" ora di dimensione 88 x 100 cm (foto 4) e nel vano con vista corte interna l'altezza sotto trave risulta di 2,58 mt. (foto 5).
Al secondo piano si verificava la realizzazione del varco d'accesso avente larghezza 85 cm. altezza 2,10 mt. e profondità di 46 cm compresa del montante in ferro per il pannello in cartongesso (foto 6), l'altezza nel corridoio adiacente è di 2,84 mt. mentre nell'ultimo vano in fondo le altezze sotto trave sono 2,40 mt. e l'altezza sotto il tavolato di 2,82 mt. ……. omissis …….. Aspetto strutturale antisismico Le difformità riscontrate dal comune coinvolgono anche l'aspetto strutturale anti-sismico. Infatti tra gli altri secondo il comune, le opere indicate al punto C) dell'allegato 1 del verbale V28/2025, viste le caratteristiche intrinseche delle stesse, necessitavano del preventivo deposito del progetto delle strutture come confermato anche dalla DGR 2272/2016 che tra le opere che non necessitano di deposito cita al punto B4.5.c) la " Realizzazione, e modifica di apertura in pareti murarie portanti, di superficie netta del foro <1mq e larghezza massima di 0,50 m, esclusa la superficie dell'apertura esistente, purché debitamente cerchiata e distante almeno 1 m dagli incroci e dagli angoli murari, ad esclusione di interventi sistematici che alterino in maniera sostanziale il comportamento della parete " le opere eseguite abusivamente non rientrano infatti tra i limiti indicati della delibera poiché hanno una area e una larghezza maggiore ; Per quanto esposto, pertanto, l'intervento necessitava del preventivo deposito del progetto esecutivo delle strutture ai sensi dell'art. 93 del DPR 380/2001. SCIA a Sanatoria condizionata prot. 454807 depositata il 17.06.2025 In data 17 giugno 2025 è stata depositata una SCIA a sanatoria condizionata per ristrutturazione edilizia, per opere effettuate con titoli con termini decaduti, comprensiva di opere completamento non ancora eseguite. La SCIA è stata sospesa sino al 25.03.2026, termine per una risposta da parte del comune di Bologna. In relazione alla SCIA a Sanatoria condizionata prot. 454807 depositata il 17.06.2025, per ristrutturazione edilizia, per opere effettuate con titoli con termini decaduti, comprensiva di opere di completamento non ancora eseguite, , il comune di Bologna in data 19 maggio u.s. ha informato di quanto segue : "la pratica PG 454807/2025 (via solferino 7) di …….. , risulta attualmente non efficace. La pratica è stata presentata in data 17/06/2025 e trasmessa in soprintendenza in data 23/10/2025 in quanto solo in data 20/10/2025 è stata integrata la modulistica essenziale. In data 23/02/2026 la soprintendenza fa una richiesta di documentazione e sospende i termini del procedimento a cui non ci risulta che sia stata data risposta.
Non risulta altra documentazione agli atti". L' unità immobiliare in esame non è rispondente ai titoli edilizi legittimi, con riferimento alla SCIA prot.n. 485933/2019, per le seguenti difformità accertate:
- dalla configurazione del progetto, parrebbe che la cantina sia stata realizzata su una parte progettata come comune/condominiale, posta a fianco dell'ascensore;
- apertura di una porta su muro portante (spessore muro cm. 51 circa), con conseguente collegamento con un'altra unità immobiliare; tale difformità coinvolge anche l'aspetto antisismico; tuttavia parrebbe che tale

Firmato Da: NICOLETTA TOSSANI Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2024 Serial#: 13c91d03a8453aaf5fc60d32f4d2afb85d8f658

porta sia stata aperta per comodità logistica di cantiere, per permettere alle maestranze di raggiungere facilmente la porzione del civico 7 posto a fianco. La porta dovrà comunque essere chiusa;
- creazione di due spallette non indicate in progetto, atte ad installare la porta di accesso alla cantina.

Considerata la complessità delle circostanze, si precisa la procedura non può fornire ulteriori informazioni o chiarimenti in merito oltre a quanto riportato nella presente relazione. La procedura può tuttavia fornire tutta la documentazione necessaria per valutare le circostanze, possibilmente ad un tecnico abilitato di fiducia che gli interessati all'acquisto potranno, se del caso, incaricare per farsi assistere, vivamente consigliato. Tuttavia comunque sia la regolarizzazione urbanistica-edilizia dell'immobile sarà da espletare a cura e spese dell'aggiudicatario (sanatoria e/o messa in pristino).

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**.

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 perito stimatore depositata nel fascicolo della procedura risulta che: "*l'immobile è libero".* Maggiori informazioni riguardo allo stato occupazionale verranno fornite solo ed esclusivamente dal custode ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE (IVG).

Casalecchio di Reno lì 6 novembre 2026

Atto firmato digitalmente
DAL NOTAIO
Dott.ssa Nicoletta Tossani

Firmato Da: NICOLETTA TOSSANI Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2024 Serial#: 13c91d03a8453aaf5fc60d32f4d2afb85d8f658