TRIBUNALE DI BOLOGNA
4° Sezione Civile – Esecuzioni Immobiliari

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Nella procedura esecutiva n. **255/2022** R.G.E.

Promossa da:

AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.p.A.

Contro:

Indicazione omessa

Vista l'ordinanza ex art. 569 c.p.c. emessa in data 8 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 Ilaria Montanari**
fissa, in conformità al provvedimento di delega, 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 **10.00**

presso il Tribunale Civile di Bologna in apposita Sala sita in **Piazzetta Prendiparte n. 2- Bologna***;*
La alienazione dei beni immobili oggetto della procedura esecutiva indicata in epigrafe avverrà secondo le modalità di vendita senza incanto disciplinata dagli artt. 570 c.p.c. e ss.
1) Il trasferimento dei beni immobili si avrà con provvedimento giudiziario su proposta del notaio delegato alla vendita i cui onorari saranno a carico della procedura, lasciando in capo all'aggiudicatario, oltre alle imposte di legge, le sole spese di registrazione, trascrizione 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 500.000,00
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 BPER BANCA – Via Venezian, 5/A – Bologna,**

IBAN IT 07 N 05387 02400 000003895837

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

Firmato Da: ILARIA MONTANARI Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2024 Serial#: df396f581132e6018801cf9adabf96caeec35b6

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: ILARIA MONTANARI Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2024 Serial#: df396f581132e6018801cf9adabf96caeec35b6

Per informazioni tecniche relative all'immobile oggetto di vendita e anche per concordare un eventuale sopralluogo rivolgersi al custode delegato Avv. Ravenna Giovanni.tel. 051/231018, cell. 333/4376837

LOTTO UNICO

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

(come da relazione tecnica agli atti)

Villetta a schiera composta da un appartamento su tre livelli uniti tra loro da scala interna, di ca. 167 mq commerciali, legittimamente costituito da cantina, bagno, stireria, tavernetta al p. interrato; portico esterno, ingresso/disimpegno, soggiorno-cucina, camera e bagno al p. terra; sottotetto non abitabile al p. primo; annessa corte esclusiva; autorimessa pertinenziale di ca. 28 mq al p. interrato.

Beni siti a Castel San Pietro Terme (BO) in Viale Terme n. 2200/31.

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

ATTUALE IDENTIFICAZIONE CATASTALE :

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

o Foglio 110 Particella 194 Sub 8 e 9 - Cat. A/7 - Cl. 4 - Cons. 5,0 m2 - Sup. catastale Totale: 137 m2 Totale escluse aree esterne: 137 m2 - Rendita: Euro 710,13 - Viale Terme Piano: S1-T-1

o Foglio 110 Particella 194 Sub 10- Cat. C/6 - Cl. 3 - Cons. 25 m2 - Sup. catastale Totale: 28 m2 - Rendita: Euro 113,62 - Viale Terme Piano: S1

Come espressamente evidenziato nella perizia estimativa del perito stimatore Arch. Birgit Schlesinger, 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 Arch. Birgit Schlesinger per l'immobile oggetto di trasferimento, attesta quanto segue:

Per l'edificio del quale le unità immobiliari oggetto di trasferimento sono parte, la cui costruzione è ***successiva*** *al 01/09/1967, agli atti del Comune di Castel San Pietro Terme (BO) risultano depositati i seguenti documenti:*

o Permesso di Costruire n. 176/2005 Prot. 9892 rilasciato in data 27/06/2005 (costruzione di edificio trifamiliare)

o Denuncia Inizio Attività in variante n. 504/2006 Prot. 32705 presentata in data 28/12/2006

o Denuncia Inizio Attività in variante n. 83/2007 Prot. 5025 presentata in data 24/02/2007

o Comunicazione della conclusione del procedimento di richiesta di Conformità edilizia e abitabilità Prot. 14403 06/06/2008 (quest'ultima si intende attestata secondo quanto dichiarato dal professionista nella Scheda Tecnica Descrittiva dell'immobile che tiene luogo del Certificato)

Il confronto fra l'ultimo elaborato grafico e lo stato di fatto ha evidenziato difformità per l'appartamento, tra l'altro, quanto alla realizzazione abusiva di un disimpegno, tre camere e due bagni nel sottotetto, legittimamente non- abitabile, oltre alla diversa disposizione e numero dei lucernari presenti (3 anziché 2). Al p. terra il vano destinato a camera è attualmente adibito a cucina e il vano scala è in parte delimitato da un parapetto metallico, anziché da una porzione di muro. Le altezze dei piani terra e primo sono lievemente

Firmato Da: ILARIA MONTANARI Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2024 Serial#: df396f581132e6018801cf9adabf96caeec35b6

inferiori a quelle indicate negli elaborati grafici di progetto, mente quelle del primo piano sottotetto risultano maggiori. L'autorimessa risulta conforme.
Si renderà necessario regolarizzare le difformità a cura e spese dell'aggiudicatario, con richiesta di atto autorizzativo in sanatoria, previa verifica normativa, per la riduzione in pristino o, ove possibile, per la regolarizzazione.
La regolarizzazione degli immobili sarà a cura e spese dell'aggiudicatario.
Lo stesso perito stimatore precisa come risultante dall'integrazione alla perizia depositata agli atti:*"In data 19/02/2026 con prot. n. 4661/2026 la scrivente ha provveduto a richiedere al SUE del Comune di Castel San Pietro Terme copia sia della SCIA in sanatoria con opere prat. n. 505/2021 prot. n. 28146 del 27/10/2021, sia della convenzione urbanistica stipulata dalla società Sefi s.p.a. con il Comune di Castel San Pietro Terme in data 16/03/1998, Rep. 97919 Notaio_____.*
In data 14/04/2026 i suddetti documenti sono stati inviati via pec e via wetransfer alla scrivente (ved. all.ti 1 e 2).
Sono state anche trasmesse l'ordinanza di sospensione lavori n. 31/2020 e l'ordinanza di demolizione e rimissione in pristino n. 43/2020 che la PA ha notificato ai signori _____ e _____rispettivamente in data 26/06/2020 e 29/06/2020 (all.ti 3 e 4). Dalle date si evince che proprio le suddette ordinanze hanno motivato il deposito in data 27/10/2021 della SCIA in sanatoria con opere presentata congiuntamente dai signori _____ e_____ e dai proprietari della villetta confinante.
Sono stati inoltre prodotti la richiesta di elementi integrativi di giudizio /conformazione del titolo/interruzione dei termini prot. n. 31022 del 25/11/2021 ed il sollecito alla presentazione di documentazione integrativa entro 10 gg prot n. 10969 del 12/04/2024 (all.ti 5 e 6). Questi documenti risultano trasmessi dalla PA via pec al progettista Geom. _____in nome e per conto di tutti i comproprietari.
Nella pec inviata alla scrivente il 14/04/2026 (all. 7) il SUE comunale ha precisato che le integrazioni richieste non sono mai state depositate e che perciò la SCIA è divenuta inefficace ed è stata archiviata negativamente.
Tra l'altro non risulta versata l'intera sanzione, ma solamente un acconto.
Si precisa infine che la PA nella sua comunicazione del 2024 chiedeva riscontro degli adempimenti di cui all'ordinanza n. 43/2020, precisando che in caso di inottemperanza le opere abusive sarebbero state rimosse a cura del Comune ed a carico dei responsabili delle stesse, ferme restando tutte le ulteriori sanzioni previste dalla normativa vigente.
2. All'attualità per regolarizzare gli immobili si renderebbe preliminarmente necessario ripresentare una SCIA in sanatoria con opere che abbia gli stessi contenuti di quella archiviata e cioè preveda, oltre alla sanatoria delle difformità minori esistenti, il recupero ad uso abitativo di parte della superficie che ora risulta legittimamente accessoria. In particolare la trasformazione di 36,13 mq di sottotetto in superficie utile, al fine di regolarizzare due camere, due bagni ed il disimpegno esistenti. La rimanente superficie del piano, in particolare quella che costituisce l'attuale terza camera, non è recuperabile a causa dell'altezza media insufficiente e quindi dovrà rimanere accessoria.
La SCIA dovrebbe comprendere, oltre agli elaborati consueti, l'asseverazione della rispondenza alla normativa tecnica vigente al momento della realizzazione delle difformità e l'asseverazione della rispondenza statica del solaio ai carichi previsti per la funzione abitativa.
Per competenze e spese tecniche, compresi gli oneri di legge, si stimano complessivamente € 5.000,00.
Una volta perfezionata la SCIA si renderebbe necessario realizzare due nuovi lucernai nelle falde del coperto al fine di ottenere una superficie illuminante e ventilante conforme alla normativa per le superfici abitabili.
Per forniture, materiali e mano d'opera si stimano complessivamente ca. € 5.000,00.

Firmato Da: ILARIA MONTANARI Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2024 Serial#: df396f581132e6018801cf9adabf96caeec35b6

Per l'oblazione, pari al doppio del contributo di costruzione sommato alla monetizzazione degli standard pubblici (parcheggi e verde), si devono considerare rispettivamente ca. € 8.000,00 e ca. € 6.000,00, per un totale di ca. € 14.000,00.
Considerati anche i diritti di segreteria per il deposito della pratica edilizia e per eventuali accessi agli atti, oltre alla eventuale redazione di nuova documentazione catastale, per la regolarizzazione degli immobili si stimano complessivamente costi pari a ca. € 25.000,00".
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 **"E**".

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 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.

Bologna lì 10 novembre 2026

Atto firmato digitalmente
DAL NOTAIO
Dott.ssa Ilaria Montanari

Firmato Da: ILARIA MONTANARI Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2024 Serial#: df396f581132e6018801cf9adabf96caeec35b6

Io sottoscritta Dott.ssa Ilaria Montanari, Notaio in Bologna, iscritta nel Ruolo del Distretto Notarile di Bologna, certifico che la presente è copia su supporto informatico conforme all'originale del documento su supporto cartaceo, ai sensi dell'art. 22 del D.lgs. 7 marzo 2005 n. 82
F.to Ilaria Montanari - Notaio
Bologna 10 novembre 2026

Firmato Da: ILARIA MONTANARI Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2024 Serial#: df396f581132e6018801cf9adabf96caeec35b6