



TRIBUNALE DI BOLOGNA
4° Sezione Civile – Esecuzioni Immobiliari

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Nella procedura esecutiva n. 119/2024 R.G.E.

Promossa da:

SUMMER SPV S.R.L.

Contro:

Indicazione omessa

Vista l'ordinanza ex art. 569 c.p.c. emessa in data 13 febbraio 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.

Il notaio delegato alla vendita **dott. Filippo Golinelli**

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

19 giugno 2025

per il lotto unico ad ore 10.15

presso il Tribunale Civile di Bologna in apposita Sala sita in **Piazzetta Prendiparte n. 2- Bologna**;

La alienazione dei beni immobili oggetto della procedura esecutiva indicata in epigrafe avverrà secondo le modalità di vendita senza incanto disciplinata dagli artt. 570 c.p.c. e ss.

1) Il trasferimento dei beni immobili si avrà con provvedimento giudiziario su proposta del notaio delegato alla vendita i cui onorari saranno a carico della procedura, lasciando in capo all'aggiudicatario, oltre alle imposte di legge, le sole spese di registrazione, trascrizione e volturazione dei beni alienati.

2) I prezzi base d'asta, come da ordinanza, sono:

Per il lotto unico il prezzo base d'asta è di Euro 86.000,00

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 BANCA BPER, Via Venezian n. 5/A, Bologna,**
IBAN

I	T	9	4	Z	0	5	3	8	7	0	2	4	0	0	0	0	0	0	4	3	7	2	9	5	7
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

la cui valuta di accredito deve essere anteriore alla data di udienza, 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 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.



Per informazioni tecniche relative all'immobile oggetto di vendita e anche per concordare un eventuale sopralluogo rivolgersi al custode delegato avv. Mariagiovanna Siciliani CELL. 349-4548753.

LOTTO UNICO

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

(come da relazione tecnica agli atti)

Piena proprietà di porzione di fabbricato urbano con annessa corte esclusiva posta in Comune di Imola (BO), località Sesto Imolese, via Gardi n. 32/B, costituita da un appartamento al primo piano, con due vani ad uso servizi al piano sottotetto oltre cantina e vano ad uso autorimessa al piano seminterrato.

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 (BO) - Foglio 33; Particella 1202:

- Subalterni 17 e 21 graffati (Sub. 21 appartamento con sottotetto e cantina, Sub. 17 corte in parte pavimentata ed in parte a prato); Categoria A/3; Classe 4; Consistenza 4,5 vani; Rendita € 511,29; Superficie totale 93 mq, totale escluse aree scoperte 93 mq.; via Armando Gardi n. 32/B Piano 1-S1.
- Subalterno 9 (autorimessa); Categoria C/6; Classe 4; Consistenza 16 mq; Rendita € 80,98; Superficie totale 18 mq; via Armando Gardi n. 32 Piano S1.

Come espressamente evidenziato nella perizia estimativa del perito stimatore Geom. Guarino Limoni, 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 Geom. Guarino Limoni per l'immobile oggetto di trasferimento, agli atti del Comune di Imola (BO) risultano rilasciati i seguenti titoli abilitativi:

- o Concessione Edilizia n. Reg. Conc. 353, n. Prot. Gen. 40915 del 20/12/2001 relativa a lavori di costruzione di edificio residenziale;
- o Denuncia di Inizio Attività Prot. n. 56467 del 05/11/2004, Prot. Gen. n. 1118/2004, consistente nella variante alla C.E. 353 del 20/12/2001 che non modifica la S.U. e relativa S.N.R. di pertinenza ma riguarda variazioni plano-altimetriche resesi necessarie per il corretto inserimento dell'edificio nella lottizzazione, lievi modifiche delle forature dei prospetti, realizzazione di coperto in legno ventilato, lievi variazioni di tramezzature interne, arretramento della recinzione verso via Gardi per consentire la realizzazione del marciapiede e lievi variazioni prospettiche di finitura.
- o Fine lavori Prot. n. 68226 del 24/12/2004, Pratica n. L2002 n. 18 del 23/12/2004;
- o Certificato di Conformità edilizia e agibilità - L. R. n. 31 del 25/11/2002

Lo stesso perito stimatore precisa quanto segue: **“Dal confronto fra quanto assentito e quanto rilevato sono state accertate difformità interne ed esterne. Di seguito si elencano, puramente a titolo indicativo, quelle rilevate:**

Primo piano – appartamento

- È stata spostata verso l'esterno la parete su cui insiste la portafinestra che permette l'accesso alla balconata dalla sala con angolo cottura. Ciò ha comportato una trasformazione di superficie accessoria in superficie utile e una modifica prospettica.



- La scala di collegamento tra il piano dell'appartamento e il sottotetto non è presente come invece indicato nella tavola del precedente edilizio.
- È stato demolito il tramezzo di separazione tra le due camere generando un unico ambiente.

Piano seminterrato – cantina, autorimessa e vano intercluso

Sono stati demoliti i tramezzi di separazione determinando l'unificazione tra cantina, autorimessa e un piccolo vano originariamente intercluso (dalle verifiche svolte risulta che la superficie di questo piccolo vano dovesse essere esclusa dai conteggi delle superfici complessive dello stabile in quanto eccedente a quelle ammesse; questo il motivo per cui erano erette pareti che lo delimitavano rendendolo inaccessibile).

La demolizione delle pareti del “vano intercluso” ha rivelato la presenza al suo interno di due pilastri in c.a. che non erano stati indicati sia nelle tavole del precedente edilizio che nella planimetria catastale.

Il tutto è meglio evidenziato nei disegni elaborati e allegati alla presente relazione in cui sono rappresentati lo stato licenziato, lo stato rilevato e le relative differenze.

La situazione riscontrata richiede ulteriori approfondimenti per regolarizzare gli immobili in oggetto e individuare le migliori soluzioni da adottare sotto i profili urbanistico, catastale e strutturale.

Vi sono opere che possono essere sanate mediante la predisposizione di una pratica edilizia in sanatoria, SCIA in sanatoria, altre che non possono essere sanate per cui si impone la rimessa in pristino dello stato ante abuso.

L'opera sanabile è lo spostamento della parete su cui insiste la portafinestra che permette l'accesso alla balconata dalla sala con angolo cottura. Nel caso in esame ciò è possibile in quanto la sommatoria tra Superficie Utile e Superficie Accessoria rimane la medesima rispetto all'esistente. Il costo per la sanatoria può essere stimato in € 2.064,00 per oblazione oltre diritti di segreteria sia urbanistici che catastali, ai costi di oneri di urbanizzazione da definire con l'Ufficio Tecnico del Comune e ai costi dei Tecnici coinvolti. Nel caso l'opera sia stata eseguita agendo su strutture portanti si deve anche procedere con le verifiche necessarie ad opera di uno strutturista abilitato (saggi e quant'altro indispensabile) al fine di ottenere le relative asseverazioni e produrre la documentazione strutturale/anti-sismica necessaria da integrare alla pratica edilizia. Si dovranno inoltre ottenere tutti i certificati e/o le verifiche di conformità degli impianti e la predisposizione del Certificato di Agibilità.

Le opere da ripristinare sono i tramezzi demoliti sia nell'appartamento al primo piano che al piano seminterrato.

In relazione alla scala di collegamento tra appartamento e sottotetto, nel caso non la si volesse realizzare, occorre apportare tale modifica nella pratica edilizia in sanatoria. Nel caso la si volesse realizzare diversamente da come indicato nel precedente edilizio si dovrebbe procedere alla variazione grafica.

Alla luce di tutto quanto sopra si può affermare che gli immobili in oggetto non sono conformi sia urbanisticamente che catastalmente. Il tutto da regolarizzare 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), in corso di redazione da parte del perito stimatore.

CONFORMITÀ 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 9 febbraio 2025 risulta: “L'appartamento è completamente vuoto, non è presente alcun mobilio”.



Maggiori informazioni riguardo allo stato occupazionale verranno fornite solo ed esclusivamente dal custode **avv. Mariagiovanna Siciliani**.

Bologna li 28 febbraio 2025

Atto firmato digitalmente
DAL NOTAIO
Dott. Filippo Golinelli

