



TRIBUNALE DI BOLOGNA  
4° Sezione Civile – Esecuzioni Immobiliari

**AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE**

Nella procedura esecutiva n. 101/2024 R.G.E.

Promossa da:

ITACA SPV SRL

Contro:

Indicazione omessa

Vista l'ordinanza ex art. 569 c.p.c. emessa in data 17 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.ssa Lepre Valentina**

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

**30 Ottobre 2025**

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, 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 271.000,00**

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 esecutiva R.G.E. n. 101/2024, lotto unico) presso **la BANCA BPER, Via Venezian n. 5/A, Bologna**

**IBAN**

**IT11S0538702400000004339124**

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.

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](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 IVG (Istituto Vendite Giudiziarie) Tel. 051/453155 Cell. 348/3615266.

## LOTTO UNICO

### DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

(come da relazione tecnica agli atti)

Diritto di proprietà su intero edificio ad uso residenziale con caratteristiche di villa su tre livelli con due appartamenti, tre autorimesse, corte esclusiva a tutte le unità oltre accessori, posto in comune di Loiano, località Sabbioni, via Giacomo Puccini n° 7.

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:** Detti immobili sono riportati nel **Catasto Fabbricati del Comune di Loiano (BO)** con i seguenti dati identificativi:

**Foglio 25 - Particella 331 - Subalterno 8 - VIA GIACOMO PUCCINI n. 7 - Piano T - Categoria A/3 - Classe 3 - Consistenza 8 Vani - Superficie Catastale Totale 148 metri quadrati - Superficie Catastale Totale escluse aree scoperte: 138 metri quadrati - Rendita Catastale Euro 495,80;**

**Foglio 25 - Particella 331 - Subalterno 9 - VIA GIACOMO PUCCINI n. 7 - Piano 1-S1 - Categoria A/3 - Classe 3 - Consistenza 9 Vani - Superficie Catastale Totale: 177 metri quadrati - Superficie Catastale Totale escluse aree scoperte: 168 metri quadrati - Rendita Catastale Euro 557,77;**

**Foglio 25 - Particella 331 - Subalterno 4 - VIA GIACOMO PUCCINI n. 7 - Piano S1 - Categoria C/6 - Classe 2 - Consistenza 27 metri quadrati - Superficie Catastale Totale: 32 metri quadrati - Rendita Catastale Euro 114,34;**

**Foglio 25 - Particella 331 - Subalterno 5 - VIA GIACOMO PUCCINI n. 7 - Piano S1 - Categoria C/6 - Classe 2 - Consistenza 21 metri quadrati - Superficie Catastale Totale: 25 metri quadrati - Rendita Catastale Euro 88,93;**

**Foglio 25 - Particella 331 - Subalterno 6 - VIA GIACOMO PUCCINI n. 7 - Piano S1 - Categoria C/6 - Classe 2 - Consistenza 23 metri quadrati - Superficie Catastale Totale: 37 metri quadrati - Rendita Catastale Euro 97,40;**

**Foglio 25 - Particella 331 - Subalterno 7 - VIA GIACOMO PUCCINI n. 7 - Piano S1-T-1 - BCNC-**

**Foglio 25 - Particella 331 - Subalterno 3 - VIA GIACOMO PUCCINI n. 7 - Piano T - BCNC -**

**L'area coperta e circostante l'intero fabbricato risulta censita al Catasto Terreni del Comune di Loiano al Foglio 25 particella 331 (ex particella 105) Ente Urbano di are 30.41.**

Come espressamente evidenziato nella perizia estimativa del perito stimatore Geom. Andrea Remondini, 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. Andrea Remondini per l'immobile oggetto di trasferimento, facente parte di un fabbricato costruito in data **anteriore** al 1° settembre 1967, agli atti del Comune di Loiano (BO) risultano rilasciati i seguenti titoli abilitativi:

- Il fabbricato in oggetto è stato costruito in virtù di licenza di costruzione n. 105 rilasciata dal Sindaco del Comune di Loiano in data 11/02/1966;
- Edificio dichiarato abitabile con autorizzazione di abitabilità in data 09/08/1968, protocollo n. 2451;
- Permesso di Costruire su domanda PG n. 4736 del 19/05/2005, rilasciato con protocollo n. 7423 del 04/08/2006, pratica P92;
- Autorizzazione allo scarico n. 24/2005 del 26/10/2006;
- E' stata inoltre presentata DIA/2008 del 26/07/2008 a sanatoria di difformità al PDC n. 7423/2006.

La stessa è stata dichiarata **INEFFICACE** e **DECADUTA** in quanto mai integrata come richiesto dal competente ufficio tecnico;

- *L'agibilità del complesso, come definito in PDC autorizzato, NON è stata integrata e/o aggiornata.*

Lo stesso perito stimatore precisa quanto segue: "Da quanto rilevato e confrontato, l'unità immobiliare risulta **GRAVEMENTE DIFFORME** rispetto ai titoli abilitativi attualmente rintracciati presso l'archivio comunale.

Le difformità rilevate si possono elencare, *sommariamente (elenco non esaustivo)*, come segue:

□ *Appartamento sub. 9:* diversa realizzazione dei balconi, diversa realizzazione della scala esterna di accesso alla unità; Realizzazione un servizio igienico nel sottoscala del piano S1; Diversa realizzazione di tramezzature interne;

- *Appartamento sub. 8:* accorpamento di porticato esterno (fronte OVEST) derivato dalla costruzione di balconata appartamento sub. 9; Mancata realizzazione di balcone (fronte EST);

Diversa realizzazione di tramezzature interne;

- Dimensioni dell'involucro esterno difformi (*date probabilmente dall'ampliamento in progetto del nuovo blocco posto sul fronte NORD che pare surdimensionato di circa 60/70 centimetri*), mancata realizzazione del "giunto sismico" fra il fabbricato esistente e l'ampliamento autorizzato;

- *Autorimessa sub. 4:* demolizione di muratura portante, scavo di sbancamento sino al limite della proiezione a terra delle murature perimetrali (fronte OVEST porzioni interrato);

Scavo di sbancamento (fronte SUD) per realizzazione di vano interrato fruibile;

Realizzazione di vano tecnico caldaia (*parte del sub. 5*);

- *Autorimessa sub. 5:* diversa realizzazione della muratura portante verso locale cantina sub. 9 e con costruzione di due pilastri e di travatura di sostegno per il perimetrale;

- *Autorimessa sub. 4:* mancata realizzazione finestra verso cavedio;

- *Parti comuni:* si rilevano difformità nelle parti comuni anche esterne (*esempio: muri di contenimento, scale, ecc.*);

*Note e precisazioni in merito alla eventuale sanatoria*

### *Normativa*

I costi di una eventuale sanatoria **NON** sono ad oggi valutabili se non in riduzione percentuale *approssimata* del valore commerciale in quanto decaduta la DIA 1501/2008 del 26/07/2008 (*non visionata in quanto non rilasciata*) che, se integrata, avrebbe potuto probabilmente sanare in tutto o in parte le difformità sommariamente indicate al paragrafo precedente.

L'edificio in ogni caso presenta difformità che devono essere precisamente analizzate in fase di studio della eventuale sanatoria.

In particolare:

- L'edificio si trova in zona urbanistica **AC-1B – residenziale**, non interessato da vincoli paesaggistici;



- Edificio è posto **in area soggetta a vincolo idrogeologico** (necessaria richiesta di svincolo idrogeologico in sanatoria alla Unione dei Comuni valli Savena e Idice) per le opere di scavo fuori sagoma e/o dentro sagoma;

- Essendo difformità realizzate **dopo il 23/10/2005** (entrata in vigore del DGR 1677/2005 del 23/10/2005) le opere difformi sono soggette **ad autorizzazione sismica in sanatoria**;

- Occorre eseguire accurata verifica sulle **superfici utili ed accessorie ricavate** sia dallo sbancamento interrato dei vani posti sotto i solai delle porzioni residenziali, sia per la **realizzazione e/o mancata esecuzione** di balconi e porticati;

- Occorre oggettiva valutazione **sul mantenere in essere le difformità** od eseguire il **ripristino dello stato legittimo dei luoghi**, probabilmente meno oneroso e relativamente più semplice dal punto di vista dell'istruzione della pratica di sanatoria;

- All'eventuale ottenimento della stessa, occorre presentare SCEA per il rilascio del certificato di conformità edilizia ed abitabilità;

Ogni onere, incluso la verifica dello stato dei luoghi, della documentazione amministrativa, le spese tecniche, le sanzioni, le variazioni catastali, i diritti e ogni opera, studio o intervento tecnico necessari all'ottenimento della conformità dell'edificio e delle unità facenti parte dello stesso, **sono poste a carico 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 di n. 2 Attestati 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), dai quali risulta che gli immobili pignorati rientrano nella Classe Energetica di tipo "F" - "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 ctu e del custode giudiziario avuto riguardo alla natura abitativa dell'immobile del Lotto unico, all'attuale stato di occupazione **"immobile occupato dall'esecutata e da una famiglia di provenienza ucraina come rifugiati di guerra."**

Maggiori informazioni riguardo allo stato occupazionale verranno fornite solo ed esclusivamente dal custode **IVG (Istituto Vendite Giudiziarie).**

Bologna li 19 maggio 2025

Atto firmato digitalmente  
DAL NOTAIO  
Dott.ssa Lepre Valentina

