



TRIBUNALE DI BOLOGNA  
4° Sezione Civile – Esecuzioni Immobiliari

**AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE**

Nella procedura esecutiva n. 219/24 R.G.E.

Promossa da:

OLYMPIA SPV S.R.L.

Contro:

Indicazione omessa

Il notaio delegato alla vendita **dott. Federico Tonelli**,

- vista l'ordinanza ex art. 569 c.p.c. emessa in data 20 marzo 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 10 luglio 2025,

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

**27 NOVEMBRE 2025**

**per il lotto unico ad ore 12.00**

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.

2) **Per il lotto unico il prezzo base d'asta è di Euro 668.000,00**

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. 219/24, lotto unico) presso la **Emilbanca - Via D'Azeglio, 59 – Bologna**,

**IBAN IT06 T070 7202 4110 0000 0753 994**

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°.

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](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)

Appartamento sviluppato su due livelli ai piani 8° e 9° ultimo (int.17), definibile come attico con superattico con terrazzi abitabili, compreso in un fabbricato in condominio sito nel comune di Bologna in via Vittoria n.26.

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.

**Immobile gravato dalle seguenti formalità:**

- **fondo patrimoniale trascritto il 27 maggio 2015 al n. 15019 particolare**  
- **domanda giudiziale di revoca di atti soggetti a trascrizione trascritta in data 13 settembre 2019 al n. 30291 part., che con il decreto di trasferimento non sarà oggetto di ordine di cancellazione in quanto il Giudice dell'Esecuzione, ai sensi dell'art. 586 c.p.c. è legittimato alla cancellazione solo delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie.**

### **ATTUALE IDENTIFICAZIONE CATASTALE:**

Catasto Fabbricati del Comune di Bologna:

foglio **145** mappale **1236**:

- subalterno **100** (abitazione con cantina) - zona censuaria 2° - Categoria A/3 - Classe 4° - Consistenza 8 vani
- superficie catastale mq.181 - Rendita Euro 1.446,08 – via Vittoria n.26 piani S1-8°- 9°;
- subalterno **190** (autorimessa) zona censuaria 2° - Categoria C/6 - Classe 4° - Consistenza mq.15 - superficie catastale mq.15 - Rendita Euro 85,22 - via Vittoria n.16 piano S1;
- subalterno **191** (autorimessa) zona censuaria 2° - Categoria C/6 - Classe 4° - Consistenza mq.14 - superficie catastale mq.14 - Rendita Euro 79,53 - via Vittoria n.16 piano S1.

Come espressamente evidenziato nella perizia estimativa del perito stimatore Geom. Marco Gozzoli, 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. Marco Gozzoli per l'immobile oggetto di trasferimento, edificato posteriormente al 01.09.1967, agli atti del Comune di Bologna risultano rilasciati i seguenti titoli abilitativi:

- Licenza edilizia (nulla osta di costruzione) prot.33589/73 rilasciata in data 11 maggio 1974; si precisa che gli elaborati grafici alleati non indicano la ripartizione interna delle cantine;
- Concessione Edilizia prot.52017/77 rilasciata in data 19.07.1977 che coinvolge il solo piano 8°;
- Concessione Edilizia prot.29959/80 rilasciata in data 25.11.1980 per modifiche al piano interrato; si precisa che si tratta del primo titolo edilizio che rappresenta la ripartizione interna delle cantine;
- Concessione Edilizia prot.5267/81 rilasciata in data non precisata, per la chiusura parziale del portico del fabbricato per uso "attrezzature sociali ad uso condominio";
- Concessione Edilizia a Sanatoria (condono edilizio legge n.47/85) prot.4381/86 rilasciata in data 21.01.1997 con contestuale autorizzazione all'uso (per l'abitazione in oggetto piani 8°-9°);
- Concessione Edilizia a Sanatoria (condono edilizio legge n.47/85) prot.99509/86 rilasciata in data 01.02.1999 per le parti comuni del condominio (vani scala);
- DIA (denuncia di inizio attività) prot.124180 depositata in data 04.09.1996 per il rifacimento della pavimentazione delle autorimesse;
- DIA prot.29868/02 depositata in data 21.02.2002 per l'apertura di una finestra nell'abitazione al piano 8° al fine di dare luce all'ingresso;
- DIA prot.53025/09 depositata in data 04.03.2009 per l'adeguamento e l'ampliamento delle aperture predisposte per la ventilazione delle autorimesse;



- Deposito di Scheda tecnica descrittiva prot.79321/05 in data 14.04.2005, ai sensi dell'art. 20 della legge n.31/2002 (rif. DIA prot.29868/02);
- CILA (comunicazione inizio lavori asseverata) per Supebonus (110%) prot.147084/22 depositata in data 28.03.2022; fine lavori in data 30.12.2023.

Lo stesso perito stimatore precisa quanto segue:

“Autorimesse

- Le dimensioni dell'autorimessa sub 190 dedotte graficamente sono difformi come segue : larghezza rilevata mt.2,60 circa, in luogo di mt.2,40 dedotti graficamente dai progetti;
- presenza di una “spalla” nel varco d'accesso non indicata in progetto (sub 190);
- la profondità totale di entrambe le autorimesse sino al filo esterno lato corsello, è di mt.5,48 circa, in luogo di mt.5,25 dedotti graficamente dai progetti.

Cantina

- La porta di accesso della cantina è spostata rispetto al progetto;
- la finestra che da su un cavedio è più piccola rispetto al progetto il quale addirittura la indica a tutta larghezza;
- leggere discrepanze delle dimensioni interne dedotte graficamente.

Abitazione piano 8°

In linea generale si sono accertate alcune lievi discrepanze nelle quote interne rientranti nelle tolleranze di cui all'art. 19 bis della legge regionale n.23/2004. Come purtroppo spesso accade si tratta verosimilmente di “imperizia e superficialità” da parte del progettista nel redigere i rilievi dello stato di fatto, e non certo di abusi edilizi commessi nel tempo. Casistica da considerare come mero errore grafico. Altre difformità:

- l'altezza utile interna è di circa mt. 2,88/89 in luogo di mt. 3,00 riportata nei progetti;
- il portico esterno posto sul lato ovest legittimato dal succitato condono edilizio del 1986, non è stato realizzato sino a filo della parete esterna come riportato in progetto, bensì risulta rientrante di circa cm. 25 (attualmente cm. 35 circa in virtù del cappotto); ossia è stato realizzato di dimensioni più ridotte;
- l'altezza della veranda posta sul lato ovest indicata nel condono è di mt. 2,80; in luogo di mt. 2,70 circa rilevati; inoltre nella veranda è stato realizzato un camino in muratura senza titolo;
- nei vari succitati progetti i parapetti in muratura del terrazzo e del balcone in vari punti presentano delle sorte di piccole rientranze, presumibilmente per motivi architettonici; altresì in realtà queste rientranze non ci sono in quanto i parapetti sono dritti e lineari. Anche in questo specifico caso potrebbe trattarsi della solita imperizia nel redigere i rilievi, assai sovente nel periodo del condono edilizio del 1985, ma purtroppo anche successivamente;
- graficamente la profondità del terrazzo sul lato ovest risulta minore nell'ordine di cm.30/40 circa.

Abitazione piano 9°

Il piano è legittimato dal condono edilizio del 1986. L'elaborato grafico (disegno) allegato al condono edilizio presenta una serie di imperfezioni e difformità grafiche nell'indicazione delle quote (misure) e nella rappresentazione del terrazzo (se pur verosimilmente si tratta di “errori grafici” come sopra già spiegato), le quali purtroppo rendono il piano 9° difforme. Tuttavia se si analizza la pianta senza considerare le misure, la sagoma e distribuzione interna apparirebbe quasi “corretta”; però internamente il locale è più profondo da un minimo di cm.25 circa sino ad un massimo di cm.35 circa.

Altresì la terrazza lato fianco viene rappresentata con delle ampie rientranze e grandi fioriere che non trovano assolutamente riscontro nelle realtà, essendo tale lato dritto, lineare e senza fioriere.

Inoltre la profondità della porzione frontale principale, è rappresentata più profonda di circa 50 cm. Si ravvisa presumibilmente una sorta di “copia incolla” di massima dal progetto del 1973, senza aver redatto precisi rilievi. In relazione agli eventuali errori da considerarsi verosimilmente grafici di progetto, è possibile se del caso appellarsi alla già citata legge regionale n.23/2004 art.19 bis comma e). La regolarizzazione urbanistica-edilizia dell'immobile sarà da espletare a cura e spese dell'aggiudicatario. La procedura non può fornire ulteriori informazioni o chiarimenti in merito alle suddette difformità, con riferimento alle modalità e la fattibilità per la regolarizzazione, costi ed oneri compresi. La procedura può tuttavia fornire tutta la documentazione necessaria per valutare le circostanze, da parte di un tecnico di fiducia che gli interessati all'acquisto dovranno incaricare, e che si consiglia vivamente.”

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 "C".

**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 custode depositata in data 19 dicembre 2024: "l'immobile è occupato dai debitori esecutati".

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

Casalecchio di Reno, 14 (quattordici) luglio 2025 (duemilaventicinque)

Atto firmato digitalmente  
DAL NOTAIO  
Dott. Federico Tonelli

