



TRIBUNALE DI BOLOGNA
4° Sezione Civile – Esecuzioni Immobiliari

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Nella procedura esecutiva n. **117/2025** R.G.E.

Promossa da:

EUDAIMONIA SPV S.r.l.,

Contro:

Indicazione omessa

Vista l'ordinanza ex art. 569 c.p.c. emessa in data 2 febbraio 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. Roberto Evangelista**

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

16 Giugno 2026

per il lotto unico ad ore **11.00**

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 83.000,00

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. 117/2025, lotto unico) presso la **Banca BPER Spa – Via Giacomo Venezian, 5/a - 40121 Bologna**

IBAN IT60H0538702400000004613512

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.
- 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. Capacci Lisa Tel: 051/237587 – 051/235583

LOTTO UNICO

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

(come da relazione tecnica agli atti)

L'immobile oggetto di perizia è ubicato nel Comune di San Pietro in Casale Via G. Matteotti n° 293, trattasi: Al Piano Primo di un appartamento che risulta così composto: ingresso, cucina con ampio balcone, soggiorno con balcone, bagno, camera singola con accesso al balcone, camera matrimoniale con accesso al balcone. Oltre ad autorimessa posta Al piano Seminterrato all'interno di un corpo di fabbrica autonomo con accesso dalla via G. di Vittorio.

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 San Pietro in Casale:

Foglio **57** Mappale **171** Sub. **5** Abitazione A/3 — Cons. 5,5 vani Rendita Euro 397,67 - via G. Matteotti n° 293 Piano 1.

Foglio **57** Mappale **171** Sub. **21** Autorimessa C/6 — Cons. mq. 12, Rendita Euro 74,37 - via G. di Vittorio n° 29 Piano S1

NORMATIVA URBANISTICA:

Come attestato dal perito stimatore Geom. Nicola Dal Monte per l'immobile oggetto di trasferimento, facente parte di un fabbricato costruito in data **successiva** al 1° settembre 1967, agli atti del Comune di San Pietro in Casale, risultano rilasciati i seguenti titoli abilitativi: .

- o Concessione Prot. n. 5221 del 27/08/1975;
- o Voltura Licenza Prot. 8201 del 28/11/1975;
- o Concessione Prot. 1912 del 22/03/1977 – Variante;
- o Autorizzazione di Abitabilità Prot. n° 6480 del 14/09/1977.

In occasione della consultazione dei documenti presenti presso l'archivio del Comune di San Pietro in Casale, è stata eseguita dallo scrivente una verifica dei titoli che hanno legittimato il fabbricato e parallelamente è stato compiuto un sopralluogo nelle unità immobiliari oggetto del pignoramento.

Facendo la comparazione tra lo stato legittimo e i rilievi eseguiti, tale verifica ha messo in evidenza alcune difformità rilevate nello stato dei luoghi, tra cui:

Piano Seminterrato - Autorimessa

- Risulta traslata la finestra presente sul lato sud.
- Si rilevano lievi difformità di carattere geometrico del locale;

Piano Primo - Appartamento

- Sul lato nord la finestra presente in facciata risulta tamponata all'interno del locale camera;
- Sono presenti lievi difformità di carattere geometrico degli ambienti e dei balconi;
- La porta finestra del locale cucina risulta di dimensioni ridotte, le finestre/porte e finestre dei restanti ambienti risultano lievemente difformi dall'elaborato grafico;

Nel caso che tali "difformità" non possano essere considerate "Tolleranza costruttiva" ai sensi delle vigenti norme edilizie ma sia necessario procedere alla loro regolarizzazione, eventuali oneri, sanzioni e diritti di



segreteria oltre alla spesa per le competenze tecniche da parte del professionista abilitato, restano **a carico dell'aggiudicatario.**

Analoga situazione nel caso in cui non sia possibile la regolarizzazione, l'eventuale "messa in pristino" resta sempre **a carico dell'aggiudicatario.**

È comunque sempre possibile prima dell'acquisto all'asta di detti beni rivolgersi all'Ufficio Tecnico del Comune di San Pietro in Casale (BO), al fine di accertare la possibilità di sanare i beni ed adempiere alla regolarizzazione degli stessi rispetto ai titoli edilizi legittimati.

Ai sensi della vigente normativa edilizia l'immobile oggetto di trasferimento, come dichiarato dallo stesso perito stimatore, evidenzia alcune **difficoltà 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 "F".

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 perizia risulta che l'immobile è occupato dall'esecutato e dal suo nucleo familiare, come espressamente evidenziato nell'ordinanza di vendita ex art. 569 c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione:

"vista la relazione la relazione del ctu/custode giudiziario avuto riguardo alla natura dei beni pignorati che risultano occupati dalla co-esecutata _____, dalla di lei madre _____ e dai propri figli _____.

Maggiori informazioni riguardo allo stato occupazionale verranno fornite solo ed esclusivamente dal custode **l'Avv. Capacci Lisa.**

Bologna lì 21 febbraio 2026

Atto firmato digitalmente
DAL NOTAIO
Dott. Roberto Evangelista

