



TRIBUNALE DI BOLOGNA  
4° Sezione Civile – Esecuzioni Immobiliari

### AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Nella procedura esecutiva n. **46/2025** R.G.E.

Promossa da:

KRUK INVESTIMENTI S.R.L.

Contro:

Indicazione omessa

Il notaio delegato alla vendita **Dott. Giampaolo Zambellini Artini**,

- vista l'ordinanza ex art. 569 c.p.c. emessa in data 15 ottobre 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 24 Febbraio 2026,

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

**23 Giugno 2026**

**per il lotto unico ad ore 10.45**

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) **Per il lotto unico il prezzo base d'asta è di Euro 140.250,00**

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. 46/2025, lotto unico**) presso la **BANCA BPER, Via Venezian n. 5/A, Bologna**,

**IBAN IT78N053870240000004541452**

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 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 Avv. Laura Sala Tel 051/333984, cell. 333/6003060.**

## **LOTTO UNICO**

### **DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

(come da relazione tecnica agli atti)

#### **Piena proprietà dei Soggetti Esecutati di:**

- fabbricato ad uso abitativo (sub 1) con annessa piccola corte recintata (sub 3), distribuito su due piani (piano terra con cucina, soggiorno-pranzo oltre a cantina con accesso separato esterno, e piano primo con ingresso diretto dalla piccola corte, tre camere, disimpegno e bagno) collegati da una scala interna;
- piccolo fabbricato di servizio (sub 1) anch'esso distribuito su due piani (piano terra con portico, cantina, ripostiglio e piano primo con fienile e pollaio);
- area cortiliva pertinenziale ad uso esclusivo (sub 2);
- tre (n. 3) appezzamenti di terreni agricoli confinanti.

Il tutto sito in Comune di Valsamoggia, località Savigno, Via Malcantone n. 5926.

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.

Si precisa come da ordinanza di vendita ex art. 569 c.p.c.: *“visti i rilievi dallo stesso effettuati in merito alla presenza di amianto o altri materiali pericolosi per la salute, la cui rimozione e smaltimento saranno a totale onere e carico del futuro aggiudicatario.”*

#### **ATTUALE IDENTIFICAZIONE CATASTALE:**

**Catasto Fabbricati:** Comune di Valsamoggia (Bo), località Savigno:

o Foglio 13 Map. 282 sub 1, Categoria A/4, Classe 1, Consistenza 9 vani, Sup. Cat. Totale 168 mq (165 mq. aree scoperte escluse), Rendita € 343,96 – piano T-1, Indirizzo: Via Malcantone n. 5926;

o Foglio 13 Particella 282 Sub 2, Categoria F/1 –Area Urbana – piano T Indirizzo: Via Malcantone n. 5926;

o Foglio 13 Particella 282 Sub 3, Categoria F/1 –Area Urbana – piano 1 Indirizzo: Via Malcantone n. 5926;

**Catasto Terreni** - Comune di Valsamoggia (Bo) località Savigno – Via Malcantone n. 5926:

o Foglio 13 Particella 161, Qualità Seminativo Classe 3, Superficie 1218 mq., Reddito dominicale € 2,20, Reddito agrario € 4,40;

o Foglio 13 Particella 281, Qualità Seminativo Classe 3, Superficie 9467 mq., Reddito dominicale € 17,11, Reddito agrario € 34,23;

o Foglio 13 Particella 283, Qualità Seminativo Classe 3, Superficie 3395 mq., Reddito dominicale € 6,14, Reddito agrario € 12,27;

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

**1. Denuncia di Inizio Attività** “per modifiche interne ed adeguamento igienico sanitario in fabbricato ad uso abitazione” Pratica n. 122/1996, Prot. n. 6846/1996 del 28/09/1996.



## STATO LEGITTIMO

### 2. Comunicazione di Fine Lavori del 16/08/1999 Prot. n. 5224/1999 del 19/08/1999.

Lo stesso perito stimatore precisa quanto segue: “Si evidenzia che la documentazione resa disponibile dall'Ufficio Tecnico del Comune di Valsamoggia è relativa esclusivamente al fabbricato ad uso abitativo. Relativamente al fabbricato di servizio non risulta depositato alcun titolo edilizio che ne attesti la legittimità che pertanto è attestata, anche in conformità alle vigenti norme e disposizioni in materia e a seguito di verifiche eseguite presso l'Archivio Storico Fabbricati dell'Agenzia delle Entrate di Bologna, dalla planimetria catastale (*Foglio 13 Particella 282 Sub 1*) depositata in data 27/02/1996 con prot. BO0192.1.

#### **Accertamento della Conformità Edilizia**

Durante il sopralluogo di primo accesso (eseguito in data 11/07/2025) è stato effettuato anche un sommario rilievo e verifica della corrispondenza dello stato di fatto dei luoghi con quanto indicato nel titolo edilizio legittimo.

Si specifica che la verifica è stata eseguita solamente nel fabbricato ad uso abitativo, essendo il fabbricato di servizio non accessibile.

Nel fabbricato abitativo, sono state riscontrate alcune difformità rispetto al titolo edilizio legittimo (**Denuncia di Inizio Attività**, Pratica n. 122/1996, Prot. n. 6846/1996), consistenti in:

- n. 2 finestre risultano tamponate;
- non è presente la tettoia/ripostiglio esterna

Per la regolarizzazione delle altre difformità rilevate si rende necessario il deposito, a totale onere e carico del futuro aggiudicatario, di idoneo Titolo Edilizio a Sanatoria, (ai sensi dell'art. 13 della L.R. 15 del 2013 come modificata dalla L.R. 12/2017) con il pagamento dei relativi diritti di segreteria (attualmente compresi tra € 100,00 e € 300,00) e delle eventuali sanzioni in vigore e stabilite dall'Amministrazione Comunale al momento della presentazione (ai sensi dell'art. 21 della L.R. 23/2004 come modificata dalla L.R. 15/2013 e dalla L.R. 12/2017), attualmente comprese tra € 2.000,00 e € 5.000,00.

Sarà a totale onere e carico del futuro aggiudicatario la richiesta dell'adeguamento della planimetria catastale presso l'Agenzia del Territorio con il pagamento dei relativi diritti di segreteria, attualmente pari ad € 70,00.

Sarà a totale onere e carico del futuro aggiudicatario il successivo deposito di Segnalazione di Conformità Edilizia e Agibilità (SCCEA) ed il pagamento dei relativi diritti di segreteria, attualmente pari ad € 100,00; si evidenzia che tale adempimento è attualmente facoltativo nel caso di deposito di Titoli Edilizi a sanatoria senza opere (art. 23-L.R.15/2013).

Saranno a totale onere e carico del futuro aggiudicatario gli eventuali adeguamenti necessari e le successive certificazioni di conformità di tutti gli impianti dovute per la presentazione della SCCEA.

Saranno inoltre a totale onere e carico del futuro aggiudicatario le competenze professionali, indicativamente stimate tra € 2.000,00 e € 4.000,00, dovute al Professionista incaricato per la predisposizione delle pratiche e degli adempimenti necessari alla regolarizzazione delle difformità, in conformità alle vigenti normative e disposizioni o in vigore al momento della presentazione.

#### **Nota sui Materiali pericolosi per la salute**

Durante il sopralluogo lo scrivente ha rilevato, ad una analisi esclusivamente visiva, che parte del manto di copertura del fabbricato abitativo è realizzato con pannelli ondulati presumibilmente contenenti amianto. La verifica e l'accertamento dell'effettiva presenza di amianto o altri materiali pericolosi per la salute, **oltre che la loro rimozione e smaltimento, saranno a totale onere e carico del futuro 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), dal quale risulta che l'immobile pignorato rientra nella Classe Energetica di tipo “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:**

Dalla relazione del custode depositata in data 24 luglio 2025: *“allo stato sono liberi da persone e nella disponibilità del custode che ha le chiavi”*.

Maggiori informazioni riguardo allo stato occupazionale verranno fornite solo ed esclusivamente dal custode.

Bologna lì 5 marzo 2026

Atto firmato digitalmente  
DAL NOTAIO  
Dott. Giampaolo Zambellini Artini

