



TRIBUNALE DI BOLOGNA  
4° Sezione Civile – Esecuzioni Immobiliari

### AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Nella procedura esecutiva n. **175/24** R.G.E.

Promossa da:

TURRINI MADDALENA

Contro:

Indicazione omessa

Il notaio delegato alla vendita **dott. Giuseppe Montalti**,

- vista l'ordinanza ex art. 569 c.p.c. emessa in data 3 aprile 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 3 febbraio 2026,

fissa 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 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 alienati.

2) **Per il lotto unico il prezzo base d'asta è di Euro 76.500,00**

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. 175/2024, lotto unico) presso **la BANCA BPER, Via Venezian n. 5/A, Bologna,**

**IBAN IT68Y053870240000004424278**

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 avv. Camele Francesca tel. 051 272572 cell. 339 8472972 - e-mail: f.camele@studiolegalevecchi.bo.it .**

## **LOTTO UNICO**

### **DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

(come da relazione tecnica agli atti)

Piena proprietà dei Soggetti Esecutati di:

- fabbricato ad uso residenziale con accesso indipendente da area cortiliva pertinenziale recintata costituito da piano terra (soggiorno/tavernetta con camino, cucina, bagno, disimpegno, ripostiglio e portico) e piano primo (soggiorno con camino, 3 camere, bagno, disimpegno, balcone), collegati da una scala interna e con anche accesso indipendente esterno al piano primo;

la superficie lorda totale del fabbricato residenziale (piano terra e piano primo); del balcone e del portico;

- autorimessa annessa al fabbricato residenziale con accesso indipendente da area cortiliva pertinenziale recintata;

- fabbricato ad uso magazzino distribuito su due piani (si evidenzia che non è stato possibile visionare tale fabbricato poiché non accessibile);

Sono inoltre oggetto della presente procedura (identificati come Beni Comuni Non Censibili-Partita Speciale A), l'area di sedime e cortiliva comune dei fabbricati e il pozzo.

Il tutto sito in Comune di Borgo Tossignano, Via Raggi n. 16.

**Da regolarizzare dal punto di vista urbanistico/edilizio e catastale a totale onere e carico del futuro aggiudicatario.**

\* \* \*

**Si evidenzia che per gli immobili oggetto di procedura, a seguito delle eccezionali precipitazioni meteoriche avvenute nel 2023 e delle criticità che si sono venute a creare, il Comune di Borgo Tossignano ha emesso le Ordinanze di evacuazione n. 21 del 02/05/2023 e n. 37 del 17/05/2023; l'ordinanza di evacuazione è stata confermata con comunicazione inviata agli Esecutati in data 11/12/2024.**

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 Borgo Tossignano,

- Foglio 20 Map. 56 Sub 3, Categoria A/3, Classe 4, Consistenza 7 vani, Sup. Cat. Totale 177 mq (165 mq. aree scoperte escluse), Rendita € 433,82 – piano T-1. Indirizzo: Via Raggi n. 16;

- Foglio 20 Map. 56 Sub 2, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 33 mq, Sup. Cat. Totale 37 mq, Rendita € 114,19 – piano T. Indirizzo: Via Raggi n. 16;

- Foglio 20 Map. 56 Sub 6, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 69 mq, Sup. Cat. Totale 100 mq, Rendita € 142,54 – piano T-1. Indirizzo: Via Raggi n. 16.

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

1. **Concessione Edilizia** per “costruzione porticato e tamponamento parziale del locale al piano terra”

Concessione Edilizia n. 14/1984, Prot. 1658 R, rilasciata in data 06/07/1984.

2. Concessione Edilizia in Sanatoria per “tamponamento porticato per ricavarne un garage, una cucina ed un bagno, tamponamento di un locale ad uso cantina, ricovero attrezzi con cambio di destinazione d'uso in soggiorno tavernetta”

Concessione Edilizia n. 22/1986, Prot. 4071 R, rilasciata in data 02/10/1986.

3. Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A) in Sanatoria per “opere di manutenzione straordinaria nell'unità immobiliare sita in Comune di Borgo Tossignano in Via Raggi n. 6”

Prot. 11266 del 05/09/2019. STATO LEGITTIMO

Lo stesso perito stimatore precisa quanto segue: “Si evidenzia che dalla verifica della documentazione depositata presso all'Ufficio Tecnico del Comune di Borgo Tossignano, e resa disponibile a seguito dell'Istanza di Accesso agli Atti, non risulta depositato alcun titolo edilizio relativo al fabbricato ad uso magazzino (sub 6); la legittimità dell'immobile è attestata dalla relativa planimetria catastale depositata al Catasto dei Fabbricati del Comune di Borgo Tossignano in data 25/06/2012 con Prot. BO0158500.

\* \* \*

Si evidenzia inoltre che i beni oggetto di procedura, dalla verifica della documentazione depositata presso all'Ufficio Tecnico del Comune di Borgo Tossignano, risultano attualmente privi di abitabilità e agibilità.

La richiesta e i relativi adempimenti necessari per il rilascio del Certificato di Conformità Edilizia e Agibilità, saranno a totale onere e carico del futuro aggiudicatario.

Accertamento Della Conformità Edilizia

Durante il sopralluogo di primo accesso (eseguito in data 29/11/2024) è stato effettuato anche un sommario rilievo e verifica della corrispondenza dello stato di fatto dei luoghi con quanto indicato nel titolo edilizio legittimo.

Negli immobili oggetto di procedura, sono state riscontrate alcune difformità rispetto al titolo edilizio legittimo (C.I.L.A. in Sanatoria Prot. 11266 del 05/09/2019), consistenti in:

Abitazione:

- porticato antistante l'ingresso al piano terra;
- pensilina presente sul fronte posteriore (lato est)

\* \* \*

Relativamente al fabbricato ad uso magazzino (Sub 6), come precedentemente evidenziato, non è stato possibile effettuare la verifica dello stato dei luoghi del fabbricato in quanto non accessibile.

\* \* \*

In occasione del sopralluogo, inoltre si è riscontrato, annesso al pozzo esistente (BCNC-Sub 5), la presenza di un piccolo manufatto ad uso accessorio/ripostiglio/barbecue di cui non risulta depositato, dalla documentazione resa disponibile, alcun titolo edilizio presso all'Ufficio Tecnico del Comune di Borgo Tossignano che ne comprovi la legittimità; inoltre il manufatto non risulta indicato neppure nelle planimetrie catastali.

\* \* \*

Per la regolarizzazione della difformità 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 € 215,00 e € 715,00) 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 € 1.000,00 e € 4.000,00.



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 € 50,00.

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 compresi tra € 215,00 e € 280,00); 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 € 3.000,00, 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

Ad una prima analisi visiva, durante il sopralluogo, lo scrivente non ha rilevato la presenza di parti in amianto o altri materiali pericolosi per la salute. Qualora fossero presenti elementi di questo tipo si precisa che la rimozione e lo 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.

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:**

Come espressamente evidenziato nell’ordinanza di vendita ex art. 569 c.p.c. il Giudice dell’Esecuzione:

“vista la relazione dello stimatore e del custode giudiziario avuto riguardo alla natura abitativa/destinazione catastale dell’immobile, all’attuale stato di occupazione **“immobile occupato dal debitore esecutato e dal proprio nucleo familiare”** e alla mancanza di violazioni afferenti alla conservazione dell’immobile (le uniche che legittimano la liberazione anticipata ai sensi di legge) rileva non potersi provvedere alla liberazione dell’immobile art. ex art. 560, comma 3 c.p.c. che verrà emesso al decreto di trasferimento, ferme in ogni

caso per gli esecutati le limitazioni/ordini imposti dall’Ente territoriale”.

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

Bologna lì 16 febbraio 2026.

Atto firmato digitalmente  
DAL NOTAIO  
Dott. Giuseppe Montalti

