



TRIBUNALE DI BOLOGNA  
4° Sezione Civile – Esecuzioni Immobiliari

### AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Nella procedura esecutiva n. **209/2024** R.G.E.

Promossa da:

BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.

Contro:

Indicazione omessa

Il notaio delegato alla vendita **dott.ssa Rosalia Scuderi**,

- 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 26 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 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 87.000,00**

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. 209/2024, lotto unico) presso **la Emilbanca - Via D'Azeglio, 59 – Bologna**,

**IBAN IT49 I070 7202 4110 0000 0750 973**

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

## **LOTTO UNICO**

### **DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

(come da relazione tecnica agli atti)

Una unità immobiliare ad uso abitativo consistente nella porzione di fabbricato da cielo a terra, sita in Comune di Castel San Pietro Terme (BO), via Viara n.11204, disposta su due piani (terra e primo), con vani ad uso cantina e lavanderia di pertinenza al piano seminterrato, costituita, detta unità immobiliare, da ingresso su soggiorno con cucina, bagno e una camera al piano terra, oltre al vano scala di accesso al piano primo con disimpegno, bagno, tre camere – di cui una con vano ad uso cabina-armadio collegato a porzione di sottotetto ad uso ripostiglio – e con una camera (legittimamente ad uso ripostiglio) con solaio ribassato e scala interna di collegamento. È compresa una ulteriore porzione di altro fabbricato, sito nella stessa corte, ad uso deposito, di pertinenza, nonché l'area di sedime del fabbricato e cortiliva pertinenziale comune a tutti i subalterni; oltre ad un appezzamento di terreno agricolo, contiguo alla corte, anch'esso pertinenziale al fabbricato di cui sopra.

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 dà atto che con atto a rogito Notaio Paolo Mario Plessi in data 4 ottobre 2013, repertorio n. 91624/37680, registrato a Lugo il 14 ottobre 2013 sono state costituite:

- servitù (passiva) di passaggio, non di sosta, a favore del bene distinto nel Catasto dei Fabbricati con il foglio 166, particella 33 di proprietà Serotti Luciano, nato a Castel San Pietro Terme il 7 marzo 1948, a carico della corte circostante il fabbricato in oggetto (già censita con la particella 32 sub. 1 del foglio 166), da esercitarsi con le modalità specificate nel sopra citato atto a rogito Notaio Paolo Mario Plessi in data 4 ottobre 2013, trascritta il 14 ottobre 2013, art. 25219;
- servitù (attiva) di passaggio sullo stradello esistente per accedere e recedere da e alla via Viara alla proprietà, come meglio risulta evidenziato nell'estratto di mappa catastale allegato al citato atto a rogito Notaio Paolo Mario Plessi in data 4 ottobre 2013, repertorio n. 91624/37680, trascritta il 14 ottobre 2013, art. 25218.

### **ATTUALE IDENTIFICAZIONE CATASTALE:**

Catasto Fabbricati del Comune di Castel San Pietro Terme:

- **Foglio 166 Particella 32 sub. 4**, via Viara n. 11204, Piano S1-T-1, Categoria A/3, Classe 1, Consistenza 8,5 vani, Superficie Catastale Totale 205 mq, Totale escluse aree scoperte 205 mq, Rendita Euro 614,58 (appartamento e cantina);
- **Foglio 166 Particella 32 sub. 3**, via Viara n. 11204, Piano T-1, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 65 mq, Superficie Catastale Totale 66 mq, Rendita Euro 208,13 (deposito);
- **Foglio 166 Particella 32 sub. 5**, via Viara n. 11204, Piano T (B.C.N.C., corte comune a tutti i subb.);

Catasto Terreni del Comune di Castel San Pietro Terme:

- **Foglio 166 Particella 166**, qualità seminativo, Classe 4, Superficie ha 0 are 24 ca 37, Deduz BA2B, Reddito Dominicale Euro 9,82 e Reddito Agrario Euro 10,07.

L'area di sedime e cortiliva dei fabbricati risulta censita al mappale 32 del foglio 166 del Catasto Terreni del Comune di Castel San Pietro Terme (BO) – Ente Urbano di 0 ha 13 are e 78 centiare.



Come espressamente evidenziato nella perizia estimativa del perito stimatore Arch. Maria Angela Giorgini, 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:**

Il perito stimatore Arch. Maria Angela Giorgini per l'immobile oggetto di trasferimento, attesta quanto segue: "I fabbricati, ad uso prevalentemente abitativo e ad uso magazzino, all'oggi identificati al Catasto del Comune di Castel San Pietro Terme al foglio 166 del mappale 32 con subalterni 4 e 3, risultano originariamente parte di una corte rurale di maggiore consistenza, di impianto antecedente al 1 settembre 1967, di cui si è rilevato agli atti più retrodatati la denuncia di inizio attività (D.I.A.) per cambiamento di destinazione d'uso senza opere da rurale ad urbano con interessamento specifico dei corrispettivi identificativi catastali foglio 166 particella 32 subalterni 2 e 3 [D.I.A. prot. gen. n. 29533/10-10-6 del 18/12/2004 pratica n.481/2004].

Successivamente risultano rilasciati i seguenti titoli autorizzativi:

1 Permesso di costruire n.170/2005 del 29/07/2005 su domanda prot.gen.n.9383 del 18/04/2005 per ristrutturazione porzione di fabbricato urbano adibito a civile abitazione via Viara n.11204 su terreno censito in Catasto Comune di Castel San Pietro Terme (BO) foglio 166 mappale 32/2 [Comunicazione di inizio lavori prot.gen.n.18571 del 02/08/2005 – Comunicazione di fine lavori prot.gen.3736 del 15/02/2008];

1 Autorizzazione provvisoria per l'immissione di scarico non in pubblica fognatura n.1451/2005 del 15/07/2006 mediante trattamento secondario con filtro anaerobico (domanda prot.n.17681 del 20/07/2005 pratica n.AS/05/1451);

1 Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) prot.gen.n.24410/06-03-01 del 08/10/2007 pratica n.380/2007 per variante in corso d'opera al permesso di costruire n.170/2005 prot.gen.n.9383 del 29/07/2005 di progetto di ristrutturazione di unità immobiliare di fabbricato urbano ad uso civile abitazione [Comunicazione di fine lavori prot.gen.3736 del 15/02/2008];

1 Richiesta di conformità edilizia prot.gen.n.3783/10-01-03 del 15/02/2008 (non risulta attestazione formalizzata del certificato di conformità edilizia).

#### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

Da quanto visionato in fase di sopralluogo (20/12/2024) e dal rilievo sommario eseguito nell'unità immobiliare al piano terra, primo e seminterrato del fabbricato principale (sub. 4 part. 32 foglio 166), sono state riscontrate difformità interne e di prospetto in difformità da quanto rappresentato negli elaborati grafici a corredo della pratica edilizia di verifica della conformità che in questa sede si assume nel permesso di costruire n.170/2005 prot. gen. n. 9383 del 29/07/2005 e nella D.I.A. variante in corso d'opera n.380/2007 prot. gen. n. 24410 del 08/10/2007.

Le difformità riscontrate consistono prevalentemente nella diversa conformazione dell'impianto planimetrico ai piani terra e primo; ad irregolarità di "alzate" dei gradini della scala interna; alla "annessione" e collegamento al piano primo con scala interna di vano ripostiglio del piano terra; modifica (riduzione) della finestra della camera ricavata nel volume del ripostiglio; realizzazione di vano ad arco nel muro strutturale mediano tra soggiorno-pranzo e soggiorno.

Le suddette difformità edilizie necessitano di una pratica edilizia a sanatoria, peraltro sismica per l'intervento sulle parti strutturali, con il pagamento di sanzioni ed oneri tecnici.

Da quanto visionato in fase di sopralluogo (20/12/2024) e dal rilievo sommario eseguito nella porzione ad uso magazzino di altro fabbricato (sub. 3 part. 32 foglio 166), sono state riscontrate difformità interne e di prospetto rispetto a quanto rappresentato negli elaborati grafici della pratica edilizia di verifica della conformità che in questa sede si assume nella D.I.A. n.481/2004 prot.gen.n.29533 del 18/12/2004.

Le difformità riscontrate consistono prevalentemente nella diversa conformazione dell'impianto planimetrico ai piani terra e primo.

Le suddette difformità edilizie necessitano di una pratica edilizia a sanatoria con il pagamento di sanzioni ed oneri tecnici.



L'aggiudicatario potrà pertanto, ricorrendone le condizioni di legge, accedere ad eventuale sanatoria per le violazioni anche non rilevate, ai sensi del T.U. di cui al D.P.R.6601 n.380 e della L.47/85 e successive modificazioni.

Tutto quanto in preventivo, ai fini della legittimazione del bene, è a totale 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:**

Dalla relazione del custode depositata in data 5 gennaio 2025 risulta: "l'immobile è occupato dai debitori esecutati e dai figli".

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

Bologna li 7 marzo 2026

Atto firmato digitalmente  
DAL NOTAIO  
Dott.ssa Rosalia Scuderi

