



TRIBUNALE DI BOLOGNA
4° Sezione Civile – Esecuzioni Immobiliari

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Nella procedura esecutiva n. **10/2024 R.G.E.**

Promossa da:

BUONCONSIGLIO 4 S.R.L.

Contro:

Indicazione omessa

Il notaio delegato alla vendita **Dott.ssa Baldassarri Selene**

- vista l'ordinanza ex art. 569 c.p.c. emessa in data 5 novembre 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 5 Marzo 2026,

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

2 luglio 2026

per il lotto unico ad ore 11.30

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 19.500,00**

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 presso **la Banca Monte dei Paschi di Siena – Piazza dei Tribunali, 6 Bologna,**

IBAN IT11E0103002432000010612403

di una somma pari al **60%** 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.
- 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. Lelli Simona tel. 051/272747 cell. 335/5858325.

LOTTO UNICO

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

(come da relazione tecnica agli atti)

Piena proprietà di porzione di fabbricato residenziale posta in Comune di Monzuno (BO), località Vado, Piazzetta della Fortuna n.4/A e precisamente porzione costituita da:

- unità immobiliare ad uso abitativo monolocale con servizio posta al piano terra.

Alla data della perizia sono in corso di definizione le opere di trasformazione urbanistico-edilizia da ufficio ad abitazione, mediante la realizzazione già eseguita di un antibagno ed una parete in cartongesso per alloggiare gli impianti dell'angolo cottura ancora non realizzati, il tutto come evidenziato nell'elaborato grafico allegato alla SCIA ordinaria prot.n.7896/2023 con relative condizioni e prescrizioni del comune di Monzuno.

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 Monzuno, Foglio 14:

-Mappale **644**, Sub.**104**, Piazzetta della Fortuna 4/A, piano Terra, Cat. A/3, classe 2, consistenza vani 2,5, Sup.Cat.mq.56,00 totale escluse aree scoperte mq.56, Rendita Catastale Euro 154,94, appartamento.

L'area di sedime e cortiliva del fabbricato è distinta al Catasto Terreni del comune di Monzuno al Foglio 14 Mapp.644 Ente Urbano di are 06 ca 26

NORMATIVA URBANISTICA:

Come attestato dal perito stimatore Arch. Patrizia Bergonzoni per l'immobile oggetto di trasferimento, facente parte di un fabbricato costruito in data **successiva** al 1° settembre 1967, agli atti del Comune di Monzuno risultano rilasciati i seguenti titoli abilitativi:

- **Licenza di costruzione n.96 rilasciata in data 15 marzo 1975 al prot.n.1179, Pratica n.46;** relativa alla costruzione di un fabbricato ad uso civile abitazione

- **Concessione di Costruzione a Variante n.17, rilasciata il 15 marzo 1979, prot.n.1147, Pratica n.19/1979;**

progetto di variante: utilizzo camera d'aria esistente e sottostante al piano terreno

- **Autorizzazione di Abitabilità n.441- (Pratica n.46/1975 e Pratica n.19/1979),** Autorizzata con decorrenza dal 15 giugno 1979,

- **Concessione Edilizia in Sanatoria, ai sensi della L.47/85, n. 405 del 05/12/1991,** relativamente a "opere abusive eseguite nell'edificio sito in Vado, via Val di Setta angolo Piazza della Fortuna;

- **D.I.A. in Sanatoria del 12 novembre 2008 n.211/08 prot.n.15280,** riguardante il frazionamento immobiliare con cambio di destinazione d'uso e modifica degli spazi interni delle unità immobiliari poste in comune di nel fabbricato sito in comune di Monzuno/Vado, via Val di Setta n.33 (Fgl.14 Mappale 644 Subb.76,77 et 78),

- **Domanda di Rilascio del Certificato di Conformità edilizia ed Agibilità in data 14 marzo 2009, prot.n.3467** con allegata scheda tecnica descrittiva

- **CILA-SUPERBONUS- COMUNICAZIONE INIZIO LAVORI ASSEVERATA PER GLI INTERVENTI**



DI CUI ALL'ART. 119 DEL D.L. N.34 DEL 2020 (ai sensi dell'art. 119, comma 13-ter, del D.L. n. 34 del 2020, come modificato dall'art. 33 del D.L. n. 77 del 2021), riguardante la coibentazione a cappotto sulle pareti esterne - coibentazione delle falde di copertura - rifacimento centrale termica e terminali impianti riscaldamento ove necessario - installazione pannelli solari termici in copertura - sostituzione infissi e portoncini blindati.

-N.14245/2022- Notifica Preliminare Art.99 e Allegato XII° DLgs 81/2008 integrata ai sensi della Delibera di Giunta Regionale 25/2/2013 n.217, (n.855802)

Da quanto riferito dall'amministratrice del condominio e dal tecnico di riferimento ing. -/- non risultano eseguite alla data della presente stima, le opere riguardanti la pratica in essere; le uniche opere condominiali di manutenzione straordinaria risultano quelle deliberate dall'Assemblea Straordinaria Condominiale del 09/05/2024 come sopra descritte. La scrivente non ha ricevuto nessuna comunicazione in merito alla pratica CILAS in oggetto

SCIA Ordinaria prot.7896/2023 in corso relativa al cambio d'uso con opere di due unità immobiliari ad uso ufficio, in abitazione, (rif. catastali Foglio 14 mappale 644 Sub.94 et Sub.96) Comunicazione del comune di Monzuno in data 21/07/2023 prot.0009521/2023 avente per oggetto la SCIA prot.7896/2023 - Riscontro Condizionato.

Lo stesso perito stimatore precisa quanto segue: *“Il comune (area tecnica) in merito alla SCIA riscontra la regolarità delle opere alle seguenti condizioni e prescrizioni:*

- *“le opere dovranno essere eseguite nel rispetto dei requisiti acustici (si veda Modulo 2 punto 11.4) trasmettendo opportuna attestazione, anche in occasione della comunicazione di Fine Lavori”.*

- *“le aperture di porte e finestre con affaccio su aree pubbliche e/o transitabili dovranno utilizzare opportuni sistemi ed accorgimenti per garantire il rispetto della privacy a tutela degli utilizzatori del bene. Tali sistemi dovranno essere indicati in occasione della comunicazione di Fine Lavori”.*

- *“si riscontra infine che l'allegato “dati geometrici di altri immobili” riporta erroneamente la superficie complessiva di entrambe le U.I. interessate, pertanto si terrà conto dei valori indicati nell'elaborato grafico”.*

Alla data della perizia (sopralluogo 18/10/2024), l'unità immobiliare è in corso di definizione per trasformazione urbanistico-edilizia da ufficio ad abitazione. Catastalmente l'unità immobiliare è già ad uso abitativo. L'intervento mediante SCIA ordinaria (anno 2023) è ancora in corso (non risulta data la fine lavori alla data del sopralluogo) e le opere di trasformazione consistono in una serie di interventi propedeutici all'uso abitativo. In specifico all'interno dell'attuale locale, identificato catastalmente con il Subalterno 104 (già Sub.94), è stato realizzato l'antibagno ed una contro-parete in cartongesso allo scopo di accogliere l'angolo cottura e gli impianti necessari alla stessa. Impianti ancora da realizzare nell'angolo cottura, ed aggiornare nel locale bagno/antibagno oltre alla realizzazione delle opere relative alle condizioni e prescrizioni dettate dal comune di Monzuno per detta SCIA.

Da un primo sopralluogo visivo non risultano conformità edilizie se non il completamento dell'impiantistica, infissi e delle prescrizioni come sopra-specificato.

Per ulteriori chiarimenti si rimanda l'attenzione all'elaborato grafico ed a tutta la documentazione allegata alla stima.

E' sempre possibile prima dell'acquisto all'asta del bene oggetto di pignoramento immobiliare, rivolgersi presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Monzuno, al fine di accertare quanto sopra evidenziato.

Il giudizio di stima di seguito riportato e seguente abbattimento a metro-quadrato del bene eseguito dalla scrivente terrà conto per quanto possibile all'attualità di quanto sopra descritto, in merito alla situazione attuale in cui si trova l'unità immobiliare ed alla conclusione delle opere e pratica edilizia il tutto a cura e spese del futuro aggiudicatario.

Inoltre dovrà essere presentata sempre a cura e spese dell'aggiudicatario entro quindici giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento (art. 24 comma 2 d.P.R. n.380/2001) dal soggetto titolare della Segnalazione Certificata di Inizio Attività (o i loro successori o aventi causa) la pratica SCCEA -



Segnalazione Certificata di Conformità Edilizia ed Agibilità che attesti che l'opera realizzata è conforme al progetto edilizio e che sono rispettate le condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, efficienza energetica degli edifici e degli impianti negli stessi installati, superamento e non creazione delle barriere architettoniche.”

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 “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 relazione del custode depositata in data 15 novembre 2024 risulta: “L'immobile risulta in uso al debitore esecutato che però non vi risiede”.

Maggiori informazioni riguardo allo stato occupazionale verranno fornite solo ed esclusivamente dal custode **Avv. Lelli Simona.**

Bologna lì 14 aprile 2026

Atto firmato digitalmente
DAL NOTAIO
Dott.ssa Baldassarri Selene

