



TRIBUNALE DI BOLOGNA  
4° Sezione Civile – Esecuzioni Immobiliari

## AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Nella procedura esecutiva n. **152/25** R.G.E.

Promossa da:

...

Contro:

Indicazione omessa

Vista l'ordinanza ex art. 569 c.p.c. emessa in data 12 Marzo 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.ssa Emanuela La Rosa**

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

**7 LUGLIO 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 34.000,00**

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 **PROC.ESEC.IMM.152/2025** presso la **Emilbanca - Via D'Azeglio, 59 – Bologna**

**IBAN IT71 K070 7202 4110 0000 0761 488**

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](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. Graziella Bonfiglio cell. 370.3462642

## LOTTO UNICO

### DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

(come da relazione tecnica agli atti)

Piena Proprietà di fabbricato ad uso Magazzino/Deposito (ex Ricovero attrezzi Agricoli) con sviluppo unicamente al piano Terra, oltre ad area cortiliva di pertinenza con sviluppo sui tre lati dell'immobile e contigua area di terreno agricolo, il tutto sito in Comune di Budrio (BO), Loc. Riccardina, Via Ronchi n° 5. 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 espressamente indicato dal perito nella perizia stimativa: *“a seguito dell'Accesso atti effettuato presso il Comune di Budrio (BO), è stata reperita copia della Comunicazione di Inizio lavori asseverata P.G. n° 8000 del 23/03/1996, in forza della quale erano previste tra le altre, opere di rimozione del manto di copertura costituite da lastre di Eternit e contestuale sostituzione del suddetto manto con pannelli ISOPAN (pannelli isolanti sandwich), tuttavia preme evidenziare che, a seguito delle risultanze del sopralluogo effettuato in loco è emerso che tale lavorazione non è stata eseguita.*

*Ne consegue pertanto che l'esistente manto di copertura, tra l'altro danneggiato in corrispondenza dell'angolo Nord-Ovest dell'edificio e con entrambi i lati a vista, non può essere incapsulato, ma bensì dovrà essere rimosso e smaltito in conformità alle vigenti Normative in materia e conseguentemente dovrà essere posto in opera un nuovo manto di copertura che, preso atto della tipologia dell'edificio può essere costituito da semplici lastre di lamiera grecata.*

*A giudizio del sottoscritto C.T.U. le spese da sostenere per la realizzazione di tale intervento possono essere indicativamente quantificate in circa €. 30.000,00, da porsi a cura e spese dell'aggiudicatario essendo nella composizione del valore di stima considerato tale onere.*

### **ATTUALE IDENTIFICAZIONE CATASTALE:**

Catasto Fabbricati del Comune di Budrio

Foglio **57**, **Mappale 62**, **Sub. 2**, Cat. D/1, Via Ronchi n° 5, Rendita Catastale € 1.807,60, (Magazzino e Corte), Piano T.

Catasto Terreni del Comune di Budrio (BO)

Foglio **57**, **Mappale 117**, Seminativo Arboreo, Classe 2, Superficie Ha 00.00.61, R.D. € 0,73 R.A. € 0,36.

Il perito stimatore Geom. David Govoni, dopo aver preso visione dei documenti catastali ed ipotecari agli atti, dopo aver effettuato in loco i dovuti accertamenti e misurazioni, dopo aver avuto i necessari contatti con l' Agenzia delle Entrate - Ex Territorio (Sezione Catasto Fabbricati) di Bologna, *si permette di osservare che l'immobile oggetto della presente procedura, è stato oggetto di interventi di modifiche interne realizzate in assenza di regolare titolo abilitativo che, sebbene si presume non comportino una diversa consistenza catastale né una variazione del classamento dell' Unità immobiliare, necessitano comunque di un aggiornamento della rappresentazione grafica riportata nella Planimetria Catastale.*

*Tale variazione non è stata denunciata all'Agenzia delle Entrate – Ex Territorio (Sezione Catasto Fabbricati) di Bologna, pertanto il bene in oggetto, è da regolarizzare dal punto di vista catastale **a cura e spese dell'aggiudicatario.***

*La regolarizzazione delle difformità sopraesposte, potrà avvenire con la presentazione di idonea Denuncia di Variazione Catastale (a cura di Tecnico Abilitato) mediante procedura Doc.Fa., per un ammontare complessivo, puramente a titolo indicativo di circa € 800,00, a cui andrà aggiunta l'eventuale sanzione per le omesse Denunce di Variazione **da porsi a cura e spese dell'aggiudicatario***



Come espressamente evidenziato nella perizia estimativa del perito stimatore Geom. David Govoni, 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 Geom. David Govoni per l'immobile oggetto di trasferimento, a seguito di accertamenti svolti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Budrio (BO) rassegna quanto segue:

**Regolarità edilizia:** Il fabbricato oggetto di pignoramento è stato costruito in data **anteriore al 1° settembre 1967** ed è stato oggetto dei seguenti provvedimenti autorizzativi rilasciati dal Comune di Budrio (BO):

- Concessione Edilizia in sanatoria n° 98, presentata in data 06/04/1987 e rilasciata in data 30/06/1987, per la regolazione di opere abusivamente realizzate nel fabbricato in oggetto;

- Comunicazione di Inizio lavori asseverata P.G. n° 8000 presentata in data 23/03/1996, per la realizzazione di opere di rimozione del manto di copertura costituite da lastre di Eternit e contestuale sostituzione del suddetto manto con pannelli ISOPAN (pannelli isolanti sandwich) e rimozione e sostituzione infissi;

*Lo Scrivente si permette di evidenziare che, a seguito delle risultanze del sopralluogo effettuato in loco è emerso che le operazioni di rimozione del manto di copertura costituite da lastre di Eternit e contestuale sostituzione del suddetto manto con pannelli ISOPAN (pannelli isolanti sandwich), non sono state eseguite.*

- D.I.A. P.G. n° 21075 presentata in data 26/08/2008 e successiva Autorizzazione Paesaggistica P.G. n° 24130 rilasciata in data 04/10/2008, per installazione di recinzione perimetrale in rete metallica, cancello Pedonale e cancello Carrabile, nella corte del fabbricato in oggetto.

Successivamente a tali provvedimenti non sono stati rilasciati, relativamente ai beni oggetto di pignoramento, ulteriori titoli abilitativi per l'esecuzione di opere o varianti, né sono stati elevati Verbali di accertamento di Violazione Urbanistica.

**In occasione del sopralluogo e a seguito di comparazione tra lo stato legittimo e quanto rilevato in loco sono state accertate alcune difformità realizzate in data successiva alla costruzione dell'edificio.**

Più in particolare, rimandando all'Elaborato Grafico allegato alla presente relazione, le difformità rilevate sono le seguenti:

a) realizzazione di vano ad uso Magazzino, con paramenti e solaio in cartongesso;

b) realizzazione di soppalco in struttura metallica e tavolato in legno avente una superficie di circa mq. 80

In riferimento alla difformità di cui alla lettera "a", rimandando all' allegato Elaborato Grafico per una più chiara identificazione, si può affermare che tali opere sono generalmente riconducibili ad intervento di *Manutenzione Straordinaria*, e risulta possibile, ove ve ne siano i presupposti, e quindi nel caso in cui l'intervento risulti conforme agli strumenti urbanistici generali e di attuazione approvati e non risulti in contrasto con quelli adottati, sia al momento della realizzazione dell'opera sia al momento della presentazione della domanda, in conformità all'art. 17 della L.R. 22/10/2004, n. 23, procedere alla sanatoria o la legittimazione- delle difformità mediante la predisposizione di Comunicazione di Inizio

Lavori Asseverata (C.I.L.A.) a Sanatoria allegando, oltre agli elaborati di Progetto, una relazione descrittiva nella quale è dichiarata la conformità dell'intervento alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'opera, sia al momento della presentazione della richiesta, nonché autocertificazione, nella quale sia esplicitamente denunciata la data di avvenuta esecuzione delle opere in difformità per le quali si richiede la sanatoria.

In riferimento alla difformità di cui alla lettera "b", rimandando all' allegato Elaborato Grafico per una più chiara identificazione, si può affermare che tale opera è generalmente riconducibile ad intervento di *Ristrutturazione edilizia* e risulta possibile, ove ve ne siano i presupposti e quindi nel caso in cui l'intervento risulti conforme agli strumenti urbanistici generali e di attuazione approvati e non risulti in contrasto con quelli adottati, sia al momento della realizzazione dell'opera sia al momento della presentazione della domanda, in conformità all'art. 17 della L.R. 22/10/2004, n. 23, procedere alla sanatoria o la legittimazione delle difformità mediante la predisposizione di Segnalazione Certificata di inizio Attività (S.C.I.A.) a



Sanatoria allegando, oltre agli elaborati di Progetto, una relazione descrittiva nella quale è dichiarata la conformità dell'intervento alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'opera, sia al momento della presentazione della richiesta, nonché autocertificazione, nella quale sia esplicitamente denunciata la data di avvenuta esecuzione delle opere in difformità per le quali si richiede la sanatoria.

Comunemente ad entrambi i procedimenti edilizi, si provvederà-- altresì al pagamento delle sanzioni previste dalla legge al momento della presentazione, oltre alle spese tecniche e diritti di segreteria, ponendo tali

incombenze **a cura e spese dell'aggiudicatario.**

Lo Scrivente ritiene infine doveroso evidenziare che, qualora le difformità rilevate, con particolare riferimento alla realizzazione dell'ampio soppalco, ***siano in contrasto con la Normativa sismica vigente, si dovrà procedere al ripristino dello status quo ante gli abusi rilevati, ponendo tale incombenza 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.**

#### 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 12 febbraio 2026 risulta che l'immobile è occupato *sine titulo* dalla società \_\_\_\_\_. Si precisa che con provvedimento del 12 marzo 2026 Giudice dell'Esecuzione ha disposto "l'ordine di liberazione."

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

Bologna lì 26 Marzo 2026

Atto firmato digitalmente  
DAL NOTAIO  
Dott.ssa Emanuela La Rosa

