



TRIBUNALE DI BOLOGNA  
4° Sezione Civile – Esecuzioni Immobiliari

## AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Nella procedura esecutiva n. **183/2025 R.G.E.**

Promossa da:

**ING BANK N.V.**

Contro:

**Indicazione omessa:** D.lg. 30 giugno 2003, n. 196, art. 174, comma 10.

Vista l'ordinanza *ex art.* 569 c.p.c. emessa in data 26 febbraio 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.

Il notaio delegato alla vendita **dottor Moscatiello Roberto**, fissa, in conformità al provvedimento di delega, la vendita del compendio immobiliare oggetto della procedura esecutiva suindicata, fissando all'uopo l'udienza del giorno

**22 Settembre 2026**

per il LOTTO UNICO alle ore **10:00**

presso il Tribunale Civile di Bologna in apposita sala sita in **Piazzetta Prendiparte n. 2- Bologna**.

L'alienazione del compendio immobiliare oggetto della procedura esecutiva indicata in epigrafe avverrà secondo le modalità di vendita senz'incanto disciplinata dagli artt. 570 c.p.c. e ss.

**1)** Il trasferimento del compendio immobiliare 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)** Per il LOTTO UNICO il prezzo base d'asta, come da ordinanza, è di euro **200.000,00**.

**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 12:00 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. 183/25) presso l'**EMILBANCA - Via D'Azeglio, 59 – Bologna**  
**IBAN IT75 R070 7202 4110 0000 0762 696**

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 **senz'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 del lotto messo 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, comma 3, 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 sentito 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, comma 3, 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 senz'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. MARCO LANDUCCI (cell.: 3517629335).**

## **LOTTO UNICO**

### **DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

(come da relazione tecnica agli atti)

*“Piena proprietà relativa ad una porzione di fabbricato (cielo terra) a destinazione residenziale con corte esclusiva, oltre a piccolo fabbricato accessorio posizionato sulla corte esclusiva. Gli immobili si trovano in Comune di Zola Predosa (BO), in via Madonna dei Prati n. 27.”*

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, con particolare riferimento secondo quanto riportato nel titolo di provenienza, alla porzione di area cortiliva distinta con il subalterno 4 del medesimo mappale 38, 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

Comune di **Zola Predosa**

Foglio **10**

Mappale **38**, subalterno **1**, via Madonna dei Prati n. 27, P-T-1, categoria A/3, classe 3, consistenza vani 5,5, superficie catastale totale mq. 91, superficie catastale totale escluse aree scoperte mq. 91, R.C.E. 596,51 (l'appartamento ai piani terreno e primo);

Mappale **38**, subalterno **12**, via Madonna dei Prati n. 27, P-T, categoria C/6, classe 3, consistenza mq. 14, superficie catastale totale mq. 14, R.C.E. 117,13 (fabbricato accessorio);

Mappale **38**, subalterno **5**, via Madonna dei Prati n. 27, P-T (BCNC - corte).

In confine con muri perimetrali, su tre lati, salvo altri.

Come espressamente evidenziato nella perizia estimativa del perito stimatore Ing. STEFANO VALENTI, 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 ing. STEFANO VALENTI attesta quanto segue:

*“Gli immobili oggetto di procedura sono stati edificati in data anteriore al 1° settembre 1967, come dichiarato nell'Atto di vendita a magistero del Notaio Ferrandino Raffaele del 16 aprile 2013 repertorio n. 5237/3996 e trascritto a Bologna in data 23 aprile 2013 al numero di registro generale 16357 e numero di registro particolare 10459”* e presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Zola Predosa (BO), a seguito della richiesta di visione precedenti edilizi, sono stati forniti in visione i seguenti Atti Abilitativi riguardanti gli immobili in oggetto:

- concessione edilizia in sanatoria n. 0608587705 rilasciata in data 30 dicembre 1994, in seguito a domanda presentata in data 27 settembre 1986 con prot. gen. n. 12866 (relativa al fabbricato accessorio), ritirata dal richiedente il 26 agosto 1995;
- comunicazione per opere interne prot. n. 8941 del 28 giugno 1986, ai sensi dell'art. 48 della legge n. 47 del 28 febbraio 1985 (per l'appartamento);
- comunicazione di inizio lavori (art. 6 c. 2 lett. a) e e-bis), D.P.R. n. 380/2001) a sanatoria p.g. n. 6980 del 14 marzo 2013, pratica n. 51/MS/2013 (per l'appartamento).

Come espressamente evidenziato nella perizia estimativa del perito stimatore Ing. STEFANO VALENTI, depositata nel fascicolo della procedura:

***“Si segnala inoltre che sull'unità immobiliare identificata al foglio 10, mappale 38, sub. 12 (fabbricato accessorio) è stata emessa l'Ordinanza di demolizione di opere abusive e ripristino dei luoghi n. 9 del 14/10/2024 ai sensi dell'Art. 31 del D.P.R. 380/2001 e dell'art. 13 della L.R. 23/2004.***

*La verifica della legittimità dello stato di fatto dei beni in oggetto di stima sarà eseguita quindi con le planimetrie reperite nei titoli edilizi sopra citati.*

#### **Accertamento Della Conformità Edilizia**

***Lo stato di fatto dell'abitazione non risulta conforme con quanto rappresentato nell'ultimo titolo***



**edilizio autorizzato.**

Si rilevano le seguenti difformità per l'abitazione:

- diverse dimensioni di aperture esterne.
- due aperture risultano aperte, mentre nell'ultimo titolo edilizio erano chiuse (piano terra-Soggiorno e piano primo-Camera grande).
- maggiori altezze interne a piano primo.
- Realizzazione di camino nel soggiorno a piano terra.
- Cantina riscaldata e utilizzata come camera.
- Demolizione di pareti interne per eliminazione del ripostiglio a piano primo.

**Lo stato di fatto della pertinenza dell'abitazione non risulta conforme con quanto rappresentato nell'ultimo titolo edilizio autorizzato.**

Si rilevano le seguenti difformità:

- Aumento di volume del fabbricato.
- Interventi di aperture su murature portanti.

**Per queste difformità si ricorda che è stata emessa l'Ordinanza di demolizione di opere abusive e ripristino dei luoghi n. 9 del 14/10/2024 ai sensi dell'Art. 31 del D.P.R. 380/2001 e dell'art. 13 della L.R. 23/2004, pertanto è da prevedersi il ripristino della situazione legittimata in conformità agli elaborati e fotografie della Concessione Edilizia in sanatoria n. 0608587705 rilasciata in data 30 dicembre 1994.**

**La verifica della sanabilità delle difformità sopra citate per l'appartamento è a carico dell'aggiudicatario. In alternativa alla sanatoria è sempre prevista la possibilità di ripristino della situazione legittimata.**

**Tutti gli oneri, sanzioni e costi tecnici relativi alla richiesta di sanatoria o i costi necessari al ripristino della situazione legittima, sono a carico dell'aggiudicatario.**

**Lo scrivente precisa che il rilievo dell'immobile non si è potuto svolgere in condizioni ottimali, pertanto non è stato possibile rilevare tutti gli ambienti e tutte le dimensioni necessarie ad un corretto rilievo strumentale."**

**Per quanto sopra, si precisa che la consistenza immobiliare in oggetto risulta sprovvista del certificato di abitabilità/agibilità.**

Ai sensi della vigente normativa edilizia il compendio immobiliare 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 e 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 25 settembre 2025 risulta: *“l’immobile è occupato dalla sig.ra \*\*\*\* in qualità di comproprietaria eseguita unitamente alle figlie, in forza di assegnazione dal Giudice Civile del Tribunale di Bologna in data 16 maggio 2023”*. Come espressamente evidenziato nell’ordinanza di vendita ex art. 569 c.p.c. il Giudice dell’Esecuzione autorizza la continuazione nell’occupazione dell’immobile ex art. 560, comma 3 c.p.c. fino all’emissione del decreto di trasferimento.

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

Bologna, li 16 aprile 2026

Atto firmato digitalmente

DAL NOTAIO

Dott. Moscatiello Roberto

