



TRIBUNALE DI BOLOGNA
4° Sezione Civile – Esecuzioni Immobiliari

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Nella procedura esecutiva n. **135/2025** R.G.E. riunita alle n. **137/2025 e 138/2025** R.G.E.

Promossa da:

STUDIO LEGALE PEDERSOLIGATTAI

Contro:

Indicazione omessa

Vista l'ordinanza ex art. 569 c.p.c. emessa in data **9 aprile 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. Panzera Alessandro**, fissa, in conformità al provvedimento di delega, la vendita del compendio immobiliare oggetto della procedura esecutiva suindicata, fissando all'uopo l'udienza del giorno:

24 SETTEMBRE 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, volturazione dei beni alienati.

2) il **prezzo base d'asta**, come da ordinanza, è **per il lotto unico di Euro 920.000,00**;

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. 135/25 presso **la Emilbanca - Via D'Azeglio, 59 - Bologna**

IBAN: IT13 H070 7202 4110 0000 0764 644

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.
- 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)

Comune di **Bologna (BO)**, **Via Francesco Orsoni n. 14** - Piena proprietà di fabbricato indipendente costituito da abitazione su tre livelli (seminterrato, rialzato e primo).

Al piano seminterrato si trovano una autorimessa, cantine, un bagno e una lavanderia; al piano rialzato l'ingresso, la cucina/tinello, la sala da pranzo, un bagno e un salone doppio; al piano primo tre camere, uno studio, due bagni e un disimpegno, oltre all'accesso alla terrazza abitabile al piano superiore (copertura). Il tutto per una superficie commerciale di circa mq. 180 di abitazione, circa 60 mq. di interrato, circa mq. 30 di autorimessa, 15 mq. di terrazza e circa 200 mq di area cortiliva esclusiva.

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 di **Bologna**

Foglio	Part.	Sub.	Indirizzo	ZC		Cat.	Cl.	Cons.	R.C. €
226	207	1	Via Francesco Orsoni n. 14	1	Piani T - 1 - 2S1	A/7	2	10 vani	2.530,64
226	207	2	Via Francesco Orsoni n. 14	1	Piano S1-	C/6	4	21 mq	239,69

NORMATIVA URBANISTICA :

Il perito stimatore **Architetto Stefano Capponi** attesta quanto segue:

Per gli immobili oggetto di perizia, facenti parte di un fabbricato costruito in data **anteriore all'1 settembre 1967**, agli atti del Comune di Bologna risultano rilasciate le seguenti pratiche edilizie:

- Concessione edilizia in sanatoria P.G. 14819 del 26/02/1986 rilasciata il 30/04/1996 (regolarizzazione dell'intero edificio)
- Autorizzazione P.G. 27609 del 30/03/1990 rilasciata il 06/09/1990 (posa dissuasori sul marciapiede privato antistante, attualmente non presenti)
- Richiesta di pre-parere P.G. 71259 del 28/05/1997
- Asseverazione P.G. 99876 del 22/06/1998 (ampliamento interrato e sistemazione dei piani superiori)
- Denuncia di inizio attività P.G. 102305 del 02/05/2007 (posa di isolamento cappotto)

Dal confronto fra l'ultimo stato licenziato (P.G. 99876 del 22/06/1998) e lo stato di fatto rilevato, **si sono riscontrate alcune difformità**, e precisamente:

- al piano seminterrato non sono indicati alcuni gradini interni; e non è indicata (forse per esigenze di rappresentazione, la porta di collegamento fra l'ingresso della abitazione e la scala che conduce alle cantine; è stata elevata una parete divisoria nel locale autorimessa;
- sono stati aperti varchi in pareti portanti per consentire un passaggio diretto fra autorimessa e cantine; è stato trasformato un ripostiglio in bagno



- al piano rialzato non è stato realizzato un bagno e un piccolo ingresso ed è stato trasformato un ripostiglio in bagno;
- al piano primo non è stato realizzato un piccolo muretto all'interno del bagno
- nella parte esterna, sul terreno di proprietà antistante l'ingresso sulla pubblica via, sono installati dissuasori di parcheggio diversi da quelli autorizzati sia per forma che per materiale e posizione

Sussistono quindi modifiche che sarà possibile regolarizzare – col parere positivo della Commissione Edilizia – **mediante predisposizione di pratica edilizia a sanatoria. Il costo della regolarizzazione** in questo caso è quantificato all'attualità in circa € 4.000,00 per oblazione e passaggio di superficie accessorie a utile, oltre ai diritti di segreteria e le spese tecniche. In sede della stima si è tenuto conto dell'onere per il ripristino della conformità edilizia.

L'aggiudicatario dovrà farsi carico degli oneri e delle spese per il ripristino della legittimità, (pratica edilizia a sanatoria, abitabilità e nuovo accatastamento) sollevando ai sensi dell'art. 1490 del Codice Civile gli organi della procedura esecutiva da ogni responsabilità al riguardo.

In sede di stima si è tenuto conto dell'onere per la sopracitata richiesta

Ai sensi della vigente normativa edilizia l'immobile oggetto di trasferimento, come dichiarato dallo stesso perito stimatore, evidenzia alcune **difficoltà 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 3 febbraio 2026 risulta che l'immobile è occupato saltuariamente dalla condebitrice esecutata".

Si precisa che con provvedimento in data 9 aprile 2026 il Giudice Dell'esecuzione ha disposto "l'ordine di liberazione".

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

Bologna, li **29 giugno 2026.**

Atto firmato digitalmente
DAL NOTAIO
Dott. Panzera Alessandro

