



TRIBUNALE DI BOLOGNA
4° Sezione Civile – Esecuzioni Immobiliari

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Nella procedura esecutiva n. **11/2024** R.G.E.

Promossa da:

FEDAIA SPV S.r.l.

Contro:

Indicazione omessa

Vista l'ordinanza ex art. 569 c.p.c. emessa in data 28 maggio 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 Sabrina Naldi**

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

13 OTTOBRE 2026

Per il lotto 4 alle 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, 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 343.000,00

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 a TRIBUNALE DI BOLOGNA ES IMM 11/2024 presso **la Banca Monte dei Paschi di Siena - Piazza Dei Tribunali, 6 – Bologna**

IBAN IT 18 G 01030 02432 000010636283

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 QUATTRO

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

(come da relazione tecnica agli atti redatta)

Villino su due piani con corte esclusiva di uno fabbricato sito nel comune di Argelato (Bo), via Casadio n. 12/8 composto da: ingresso, soggiorno con zona cucina, bagno e ripostiglio al piano terra; due camere da letto, un bagno e disimpegno al piano primo; una soffitta nel sottotetto, il tutto per una superficie lorda complessiva di 182 mq ca. Oltre il villino è presente al piano terra in altro fabbricato una autorimessa con vano cantina di 23 mq ca-

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 Argelato (BO):

Foglio	Part	Sub	Indirizzo	Z.C.	Cat	Cl	Cons	R.C. €
31	33	30-3	Via Casadio n. 12/8	2	A/7	2	7 vani	795,34
31	33	53	Via Casadio n. 12	--	C/6	1	20 mq	84,70

Come espressamente evidenziato nella perizia estimativa del perito stimatore Arch. Francesco Vona, depositata nel fascicolo dell'esecuzione, precisa che il Sub 30-31 al piano secondo non risulta suddiviso in due ambienti come da planimetria; mentre il Sub 53 l'autorimessa risulta nello stato di fatto ancora priva di divisori interni con il vano cantina e con le altre autorimesse. **Tale difformità non incide sulla rendita e l'eventuale aggiornamento catastale rimarrà a carico dell'aggiudicatario dell'immobile.**

NORMATIVA URBANISTICA:

Come attestato dal perito stimatore Arch. Francesco Vona per l'immobile oggetto di trasferimento attesta quanto segue:

“Dagli accertamenti svolti presso il Settore Urbanistica ed Edilizia del Comune di Argelato e dal Sistema informativo territoriale del comune stesso risulta quanto segue:

SITUAZIONE URBANISTICA

Secondo il Regolamento Urbanistico Edilizio, Unione Reno Galliera in vigore (agg. 2013) l'area ricade in “AMBITI RURALI – Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola (Art. 32 RUE) e gli edifici rientrano tra i “Complessi edilizi di valore storico-testimoniale” (art. 20 RUE)

REGOLARITA' EDILIZIA

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile in oggetto, la cui costruzione è anteriore al 01.09.1967 (ANTE '67), è stato edificato in forza dei seguenti atti autorizzativi del Comune di Argelato:

☐ *Permesso di Costruire 20/2009 del 15/07/2009 Prot. Gen. 9370: “Recupero di ex edifici rurali, da destinare a residenza e servizi, mediante demolizione e fedele ricostruzione edificio 3 (ex stalla-fienile): 4 alloggi; edificio 4: costruzione nuovo edificio accessorio”.*

☐ *Permesso di Costruire 14/2011 del 20/07/2011 Prot. Gen. 9016: Variante al Permesso di Costruire 20/2009 per recupero di edifici ex rurali.*



□ Segnalazione Certificata Inizio Attività 24/2012 del 09/05/2012 Prot. Gen. 5518: Variante minore al P. di C. 20/2009 relativa al solo edificio "4" - autorimesse e servizi.

□ Segnalazione Certificata Inizio Attività 13/2014 del 05/03/2014 Prot. Gen. 3039: Opere a completamento al P. di C., edificio "4" accessorio di nuova costruzione.

□ Segnalazione Certificata Inizio Attività 32/2014 del 16/04/2014 Prot. Gen. 5381: Parziale sanatoria e adeguamento normativo – Pergolato

□ Comunicazione edilizia libera L. 73/2010 – C.I.L.A. 151/2022 del 09/09/2022 Prot. Gen. 10574: Realizzazione di recinzione a delimitazione di area carrabile.

Relativamente allo stato di regolarità edilizia e urbanistica e con riferimento all'ultimo titolo edilizio del villino (P. di C. 14/2011 e S.C.I.A. 32/2014) si rileva che gli elaborati grafici di questo non corrispondono allo stato di fatto e precisamente: al piano primo risulta mancante un divisorio tra una camera da letto e lo studio in modo da presentarsi come un'unica grande camera da letto; mentre al piano sottotetto risulta mancante un divisorio nel vano "deposito". Queste incongruenze non rientrano tra tolleranze di cui all'art. 19 bis L.R. 23/2004. Mentre allo stato di regolarità edilizia e urbanistica e con riferimento all'ultimo titolo edilizio dell'autorimessa (S.C.I.A. 13/2014) si rileva che gli elaborati grafici di questo non corrispondono allo stato di fatto e precisamente: non risultano i divisori e la copertura interna tra le varie autorimesse e la singola cantina di questa.

Tale difformità rientrano negli interventi di Manutenzione Straordinaria e sono sanabili tramite la presentazione di una pratica edilizia a sanatoria ai sensi dell'art. 13 della L.R. 15 del 2013 come modificata dalla L.R. 12/2017 e che prevede il pagamento di una sanzione (ai sensi dell'art. 21 della L.R. 23/2004), oltre il pagamento dei diritti di segreteria e alle spese tecniche. Inoltre si fa presente che **l'immobile è privo di abitabilità**; anche questa la si può ottenere presentando una pratica edilizia presso l'ufficio tecnico del comune ed a firma di un tecnico abilitato. Il tutto 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 "C".

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 giudiziario depositata in data 27 maggio 2026 risulta che l'immobile risulta occupato dall'esecutato e dalla sig.ra _____".

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

Bologna li 2 luglio 2026

Atto firmato digitalmente
DAL NOTAIO
Dott.ssa Sabrina Naldi

