



TRIBUNALE DI BOLOGNA
4° Sezione Civile – Esecuzioni Immobiliari

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Nella procedura esecutiva n. **231/25 R.G.E.**

Promossa da:

FONDAZIONE SANTA CLELIA BARBIERI

Contro:

Indicazione omessa

Vista l'ordinanza ex art. 569 c.p.c. emessa in data 15 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. Paolo Tavalazzi**

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

1 OTTOBRE 2026

per il Lotto 3 ad ore 11.15

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 65.000,00

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 CIVILE DI BOLOGNA presso **la Banca BPER Spa – Via Giacomo Venezian, 5/a Bologna**

IBAN IT 22C0538702400000004699778

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 Avv. Manuel Del Linz cell. 3206765583, tel. 051-221372.

LOTTO TRE

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

(come da relazione tecnica agli atti)

Piena proprietà di porzione di fabbricato ad uso residenziale cielo terra e cantina, consistente in appartamento, così composta:

piano terreno □ ingresso su vano scala, una cucina, un soggiorno e un sottoscala; esternamente una pozione di corte esclusiva e una cantina posta in altro edificio;

piano primo □ due camere, un bagno e un vano scala di accesso all'intercapedine di sottotetto.

L'immobile è sito nel Comune di Castiglione dei Pepoli (BO) in via Ca' de' Cerri 16.

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 Castiglione dei Pepoli (BO):

o Foglio 34, Mapp. 32, sub 6, graffato con Mapp. 29 sub 3, Categoria A/4, Classe 2, Consistenza 5 vani, Rendita 214,33, via Ca' de' Cerri 16, abitazione e cantina;

Come espressamente evidenziato nella perizia estimativa del perito stimatore Ing. Michele Pezzarini, depositata nel fascicolo dell'esecuzione, per il sub 3 □ nell'ultima planimetria depositata il 5/12/2007 non viene indicata la terrazza di piano primo e viene riportata un'errata indicazione dell'altezza di piano terra non corrispondono allo stato rilevato; **sarà onere e cura dell'aggiudicatario provvedere alla relativa regolarizzazione.**

NORMATIVA URBANISTICA:

Il perito stimatore Ing. Michele Pezzarini attesta quanto segue: "L'immobile ad uso abitativo oggetto di procedura ha costruzione **ante all' 1 settembre 1967** e sono stati reperiti gli Atti Abilitativi negli archivi dell'Ufficio Tecnico del Comune di Castiglione dei Pepoli (BO) i seguenti titoli edilizi:

- Comunicazione Inizio Attività P.G. 644/1998 del 20/05/1998 per manutenzione straordinaria della copertura.

e presso l'Archivio Storico Catasto Terreni e Fabbricati della provincia di Bologna i seguenti documenti:

- mappa di impianto del 1916;

- prima planimetria fabbricato rurale (sub 6).

- prima planimetria al NCEU del 1993 (sub 3).

A seguito di confronti con l'Ufficio Tecnico del Comune di Castiglione dei Pepoli, la verifica della conformità edilizia potrà essere pertanto effettuata con gli elaborati relativi al catasto di impianto (ex particelle 35 e 39) e primo accatastamento all'urbano.

Appartamento sub 3

Lo stato di fatto risulta non conforme allo stato sopra citato per le seguenti difformità:

o è stata rilevata distribuzione planimetrica difforme dalla

planimetria catastale per la rilevata presenza di allineamenti murari fuori squadra;



o alcune altezze interne differiscono da quanto indicato nelle planimetrie per percentuali superiori alle tolleranze costruttive;
o a piano primo non sono indicate sia l'apertura, sia la scala che adduce alla intercapedine di sottotetto;

Cantina sub 6 (ex sub 4)

Lo stato di fatto risulta non conforme allo stato sopra citato per le seguenti difformità:

o è stata rilevata una distribuzione planimetrica difforme dai titoli;
o l'altezza interna differisce da quanto indicato nella planimetria per percentuali superiori alle tolleranze costruttive;
o l'apertura di accesso rilevata è difforme da quanto nella planimetria;

Tali difformità dovranno essere in parte rimosse e sanate con le modalità previste dalla Normativa vigente (L.R. Emilia Romagna n. 23/2004 art. 17 bis, e L.R. Emilia Romagna n. 15/2013 e ss.mm.ii).

Per gli immobili oggetto della presente relazione rimangono a carico dell'aggiudicatario ogni onere di verifica, sanatoria e spese tecniche, relative a difformità o mancanze rispetto alle autorizzazioni previste dalla Normativa vigente, sia Urbanistica-Edilizia, sia catastale.

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 "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 giudiziario depositata in data 5 maggio 2026 nel fascicolo telematico risulta:
"in data 22 aprile 2026, stipulava con i Sig.ri _____ comodatari un Contratto di Godimento Temporaneo a titolo oneroso ai sensi dell'art. 560 c.p.c.".

Si precisa che il Giudice dell'Esecuzione in data 15 maggio 2026 ha disposto "l'ordine di liberazione".

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

Bologna li 17/07/2026

Atto firmato digitalmente
DAL NOTAIO
Dott. Paolo Tavalazzi

