



TRIBUNALE DI BOLOGNA
4° Sezione Civile – Esecuzioni Immobiliari

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Nella procedura esecutiva n. **224/2025** R.G.E.

Promossa da:

CONDOMINIO VIA G. Di Vittorio 9/5-11

Contro:

Indicazione omessa

Vista l'ordinanza ex art. 569 c.p.c. emessa in data 24 giugno 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. Giampaolo Zambellini Artini**

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 OTTOBRE 2026

per il lotto unico 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 118.000,00

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 R.G. 224/2025, presso la **Banca BPER Spa – Via Giacomo Venezian, 5/a Bologna**

IBAN IT 98 D0538702400000004748340

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)

Porzioni di fabbricato residenziale condominiale posto in Comune di Marzabotto, località Pian di Venola, via G. Di Vittorio 9/5-11, costituite da un appartamento posto al piano primo con annessi una rimessa al piano interrato ed un posto auto esterno al piano terra.

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 Marzabotto (Bo):

- Foglio **36 Part. 653 Sub. 96**, via Giuseppe Di Vittorio, piano 1, Cat. A/3, classe 2, consistenza 4 vani, superficie catastale 72 mq, rendita € 289,22;
- Foglio **36 Part. 653 Sub. 150**, via Giuseppe Di Vittorio, Cat. C/6, classe 2, consistenza 19 mq, superficie catastale 20 mq, rendita € 80,46;
- Foglio **36 Part. 653 Sub. 72**, via Giuseppe Di Vittorio, Cat. C/6, classe 1, consistenza 12 mq, superficie catastale 12 mq, rendita € 43,38.

Come espressamente evidenziato nella perizia estimativa del perito stimatore Geom. Sergio Bonoli, depositata nel fascicolo dell'esecuzione, le planimetrie catastali delle unità immobiliari sono sostanzialmente conformi allo stato di fatto rilevato, fatta eccezione per la presenza di un muretto nel vano soggiorno/pranzo dell'appartamento e fatte salve le differenze rientranti nelle normali tolleranze, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale nonché secondo quanto disposto nella Circolare della Agenzia del Territorio n. 2/2010 art. 3 comma e). Non si può inoltre escludere la eventuale presenza di altre variazioni dimensionali, riscontrabili rispetto agli elaborati grafici e che non sia stato possibile rilevare all'atto del sopralluogo a causa della presenza di ingombri materiali all'interno dei locali, **sarà pertanto onere a cura e spese dell'aggiudicatario provvedere ad ogni incombenza per la verifica puntuale dell'unità ed alla eventuale regolarizzazione formale, ove necessario.**

NORMATIVA URBANISTICA:

Il perito stimatore Geom. Sergio Bonoli per l'immobile oggetto di trasferimento, attesta quanto segue: *"In data 17/03/2026 il Comune di Marzabotto ha reso disponibili gli atti urbanistici relativi alle unità immobiliari in oggetto, come da richiesta di accesso agli atti presentata dallo scrivente in data 24/02/2026 e registrata al n. di protocollo 3445. Dalle verifiche condotte, risulta che il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto è stato edificato in forza di Permesso di Costruire n. 44 del 11/12/2002 e successivo Permesso di Costruire in sanatoria n. 6 del 17/03/2007.*

Risulta inoltre attestata l'abitabilità del fabbricato per silenzio assenso, come da documento del Comune prot. 9636 del 24/07/2015.

Il rilievo condotto in sito mediante il confronto dello stato di fatto con i disegni allegati alle pratiche su citate, non ha messo in evidenza l'esistenza di difformità sostanziali, fatta eccezione per la presenza di un muretto nel vano soggiorno/pranzo dell'appartamento.



*Non si può inoltre escludere la eventuale presenza di altre variazioni dimensionali interne o di rappresentazione dei prospetti, nonché delle parti esterne, riscontrabili rispetto agli elaborati grafici allegati ai titoli edilizi e che non sia stato possibile rilevare all'atto del sopralluogo a causa della presenza di ingombri materiali all'interno dei locali., **sarà pertanto a cura e spese dell'aggiudicatario provvedere ad ogni incombenza per la verifica puntuale dell'unità ed alla eventuale regolarizzazione formale, ove necessario.***

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 "D".

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 11 febbraio 2026 risulta che: *"l'immobile è occupato dal figlio del debitore esecutato _____ e dalla convivente _____."*

Si precisa che in data 24 giugno 2026 il Giudice dell'Esecuzione ha disposto "l'ordine di liberazione".

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

Bologna li 15 luglio 2026

Atto firmato digitalmente
DAL NOTAIO
Dott. Giampaolo Zambellini Artini

