



TRIBUNALE DI BOLOGNA
4° Sezione Civile – Esecuzioni Immobiliari

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Nella procedura esecutiva n. **159/2024** R.G.E.

Promossa da:

ISTITUTO PER IL CREDITO SPORTIVO E CULTURALE S.P.A

Contro:

Indicazione omessa

Vista l'ordinanza ex art. 569 c.p.c. emessa in data 14 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 Testa Elena**

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

6 OTTOBRE 2026

per il lotto unico ad ore **12.15**

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 720.000,00.

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 159/2024 R.G. presso **la Banca BPER Spa – Via Giacomo Venezian, 5/a Bologna**

IBAN IT 2110538702400000004389828

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



LOTTO UNICO

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

(come da relazione tecnica agli atti)

Piena proprietà relativa ad un fabbricato cielo-terra composto da: autorimessa interrata, cantina al piano interrato; un appartamento a piano terra costituito da soggiorno, cucina, due bagni, camera da letto; un secondo appartamento a piano primo dello stabile costituito da soggiorno, cucina, ripostiglio, due bagni, due camere da letto, un disimpegno; oltre ad una soffitta al piano secondo dalla quale si accede ad una terrazza; Completano la proprietà l'ingresso al vano scala condominiale e una corte esterna pertinenziale, pavimentata e recintata. Il Lotto si trova in comune di Bologna (BO), in via Andrea da Faenza n. 64.

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 Bologna (BO):

Foglio 115:

o **Mapp. 17, Sub. 8 graffato al sub. 12** – Zona Cens. 2, Cat. C/6, Classe 3, Consistenza 103 mq, Sup. Cat. Totale 112 mq, Rendita 500,03 €, via Andrea da Faenza n. 64, Piano S1;

o **Mapp. 17, Sub. 10** – Zona Cens. 2, Cat. A/3, Classe 4, Consistenza 6,5 vani, Sup. Cat. Totale 114 mq, Sup. Cat. Totale escluse aree scoperte 114, Rendita 1.174,94 €, via Andrea da Faenza n. 64, Piano T-S1;

o **Mapp. 17, Sub. 11** – Zona Cens. 2, Cat. A/3, Classe 4, Consistenza 5,5 vani, Sup. Cat. Totale 117 mq, Sup. Cat. Totale escluse aree scoperte 113, Rendita 994,18 €, via Andrea da Faenza n. 64, Piano 1-2.

NORMATIVA URBANISTICA:

Il perito stimatore Arch. Mario Chiavelli attesta: *“Per quanto concerne gli immobili, segnalo che la loro costruzione è antecedente al 01 settembre 1967 (ANTE '67) e presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bologna (BO), a seguito della richiesta di visione precedenti edilizi protocollata l'08/01/2025 al N. 8189/2025, sono stati forniti in visione i seguenti Atti Abilitativi:*

o Concessione edilizia per ristrutturazione globale ed ampliamento del fabbricato in oggetto con domanda presentata in data 28/06/1990 P.G. 50252/90, rilasciata il 17/09/1991.

o Richiesta di Concessione edilizia per ampliamento e realizzazione piano interrato con domanda presentata in data 07/03/1992 P.G. 21358/92,

o Concessione edilizia in sanatoria con richiesta presentata in data 28/02/1995 con P.G. n. 50680/95 rilasciata il 30/06/1997.

o Concessione edilizia in sanatoria con richiesta presentata in data 31/03/1995 con P.G. n. 50717/95 rilasciata il 16/04/1997.

o Concessione edilizia in sanatoria con richiesta presentata in data 28/02/1995 con P.G. n. 50722/95 rilasciata il 30/06/1997.

Lo stesso perito stimatore precisa quanto segue: *“Per quanto sopra, con la dovuta premessa che il rilievo non è stato svolto nelle condizioni ottimali (considerata la presenza di tutto l'arredo interno e delle persone ivi residenti), che lo scrivente si è limitato alle sole unità immobiliari oggetto di perizia in riferimento alla loro corrispondenza di massima con quanto rappresentato negli elaborati grafici messi a disposizione: fra tutto quanto sopra esposto ed in seguito al sopralluogo effettuato, lo scrivente rassegna innanzi tutto una difformità relativa alla destinazione d'uso del piano interrato, attualmente adibito ad abitazione, in luogo*



alla destinazione d'uso legittima di deposito/cantina.

Riporto inoltre alcune difformità nella disposizione interna delle murature tramezze e nella posizione e dimensione delle bucatore esterne. Dette difformità (se confermate da un rilievo più approfondito e svolto in condizioni migliori), necessitano di una pratica a sanatoria tramite SCIA (segnalazione certificata di inizio attività) con la contestuale corresponsione di 2.000,00 € a titolo di sanzione, oltre diritti di segreteria ed onorari tecnici.

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 di 2 (due) Attestati 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 risultano che gli immobili pignorati rientrano nella Classe Energetica di tipo "E" ed "E".

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 perito depositata nel fascicolo della procedura risulta: "che l'immobile è occupato dalla Proprietà e dai suoi famigliari più stretti".

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

Bologna lì 22 giugno 2026

Atto firmato digitalmente
DAL NOTAIO
Dott.ssa Elena Testa

