



TRIBUNALE DI BOLOGNA
4° Sezione Civile – Esecuzioni Immobiliari

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Nella procedura esecutiva n. **172/2025** R.G.E.

Promossa da:

A.R.CA. 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. Emanuele Filippo Ranuzzi De Bianchi**

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

8 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 176.000,00

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.172/2025 presso **la Banca BPER Spa – Via Giacomo Venezian, 5/a Bologna**

IBAN I T 15 J 05387024 00000004599916

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 l'IV.G. (Istituto Vendite Giudiziarie (Istituto Vendite Giudiziarie), Tel. 051/453155, Cell. 348/3615266.

LOTTO UNICO

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

(come da relazione tecnica agli atti redatta)

Proprietà di porzione di edificio residenziale: appartamento posto al piano primo sito in Comune di San Giovanni in Persiceto (BO).

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.

In particolare la presenza di una corte, di una centrale termica e di un vano scala al piano terreno comuni ai subb.4, 5, 6 e 8, identificati come BCNC, accatastati complessivamente al Foglio 89 mapp. 141 sub.7.

ATTUALE IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

Catasto Fabbricati del Comune di San Giovanni in Persiceto (BO):

n.	Fgl	mapp	sub	ZC	Cat	Cl	Cons.	Sup. Cat	Ren.€
1	89	141	6		A3	3	6 vani	119/114 MQ	666,23

Via Aristotele Fioravanti n.6 – Piano T-1

Come espressamente evidenziato nella perizia estimativa del perito stimatore **Arch. Roberto Nanetti**, Depositata nel fascicolo dell'esecuzione, le planimetrie catastali non corrispondono allo stato rilevato; **sarà onere e cura dell'aggiudicatario provvedere alla relativa regolarizzazione.**

NORMATIVA URBANISTICA:

Il perito stimatore Arch. Roberto Nanetti, per l'immobile oggetto di trasferimento, attesta quanto segue:

Indagine edilizia

*L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva è **di costruzione successiva al 01.09.1967.***

Lo scrivente ha effettuato accesso all'Archivio Edilizia del Comune di San Giovanni in Persiceto (BO) - PG. n.47848/202 e PG. N.1250/2026 - ed ha ricevuto tramite PEC, in forma digitale, esclusivamente le seguenti pratiche che interessano l'unità immobiliare oggetto di procedura.

- Licenza edilizia – N. 194 - P.G. n.6386 del 05.07.1967 – rilasciata il 10.08.1967 – Costruzione di un fabbricato ad uso civile abitazione con annesso laboratorio artigianale.

- Licenza edilizia in variante – n. 259 P.G. n.9067 del 27.09.1967 – Variante in corso d'opera alla ricostruzione di fabbricato ad uso abitazione con annesso laboratorio artigianale (VCO alla Lic.ed. n.194 del 10.08.1967). Rilasciata il 18.10.1967.

- Licenza edilizia in variante – n. 72 P.G. n.3381 del 03.04.1968 – Variante in corso d'opera alla ricostruzione di fabbricato ad uso abitazione con annesso laboratorio artigianale (VCO alla Lic.ed. n.194 del 10.08.1967). Rilasciata il 02.05.1968



- **Licenza edilizia in variante** – n. 312 P.G. n.11171 del 25.11.1968 – Variante in corso d'opera alla ricostruzione di fabbricato ad uso abitazione con annesso laboratorio artigianale (VCO alla Lic.ed. n.194 del 10.08.1967). Rilasciata il 30.12.1968

- **Agibilità e usabilità** – PG 4208 del 23.04.1969 – Rilasciata il 10.07.1969

- **Autorizzazione edilizia (art.48 L. 457/78 e art.7 L. 94/82)** – n.95/153

P.G. n.351 del 06.05.1995 – Lavori di manutenzione straordinaria al manto di copertura.

- **Concessione edilizia** – n. 97/069 P.G. n.6105 del 05.03.1997 –

Ampliamento del fabbricato artigianale di via Fioravanti 6. Rilasciata 08.04.1997.

- **Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (CILA)** – n. 199 P.G. n.16053/2023– opere di manutenzione straordinaria; realizzazione di una piccola cabina armadio e di un bagno di servizio. **STATO LEGITTIMO.**

Istruttoria formale: verifica completezza documentale – avvio 17.04.2023 chiusura 20.04.2023;

Comunicazione inizio lavori: 22.04.2023.

Il presente titolo edilizio risulta attualmente ancora efficace e senza la consegna di una comunicazione di fine lavori. Al sopralluogo (il giorno 08.01.2026) dello scrivente i lavori risultano terminati e l'unità immobiliare abitata in modo continuativo dagli occupanti.

Si segnala che il titolo edilizio, che ha validità 3 anni, il 17.04.2026 scadrà se non sarà richiesta opportuna proroga. Al momento dell'accesso atti nessuna proroga era risultata presente tra i documenti forniti dall'Amministrazione allo scrivente.

* * *

Dopo il sopralluogo di primo accesso del 05.11.2025 (eseguito congiuntamente con il Custode giudiziario) è stato eseguito, il 08.01.2026 un secondo accesso per eseguire il rilievo sommario per la verifica della rispondenza dello stato di fatto dei luoghi con gli elaborati grafici allegati ai singoli titoli edilizi legittimi, come definito nel DPR 380/2001 (Testo Unico Edilizia) all'art. 9-bis come modificato dal Decreto "Salva Casa" (DL 76/2020 e successive modifiche).

Con il Decreto Salva Casa (DL 69/2024), che ha modificato il DPR 380/2001 (art. 9-bis, comma 1-ter), lo stato legittimo dell'appartamento può essere dimostrato indipendentemente dalle difformità presenti sulle parti comuni condominiali (art. 1117 c.c.). Lo stato legittimo si prova tramite l'ultimo titolo edilizio (es. fine lavori, agibilità) relativo alla singola unità, ignorando abusi condominiali esterni.

Tutte le misure rilevate sono state confrontate con le quote riportate negli elaborati grafici allegati ai titoli edilizi di stato legittimo oppure, se mancanti, determinate con misurazioni dirette sull'elaborato stesso.

Dopo le operazioni di rilievo **sono state riscontrate difformità dello stato attuale dei luoghi con quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati ai titoli di stato legittimo.**

* * *

Si segnala che nel disimpegno è presente una botola per l'accesso ad un sottotetto, definito dall'occupante presente al sopralluogo, NON ABITABILE e allo stato grezzo. Non è stato possibile verificare al momento del sopralluogo il sottotetto in quanto non era possibile accedervi.

* * *

Con il sopralluogo e la verifica dello stato dei luoghi sono emerse delle difformità dal titolo edilizio legittimo: **Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (CILA)** – n. 199 P.G. n.16053/2023.

Sono state riscontrate le difformità evidenziate nell'elaborato redatto al momento del rilievo sommario (All.07);

In particolare:

- Demolizione del tramezzo previsto tra soggiorno e cucina e tamponamento del varco tra ingresso e soggiorno;
- Variazione delle dimensioni del bagno a servizio della camera singola;
- Modifica delle dimensioni della cabina armadio nella camera matrimoniale;
- Non è indicata la botola di accesso al sottotetto nel soffitto del disimpegno zona notte.



- Realizzazione di un secondo accesso (tramite un vano scala comune realizzato all'interno di una unità immobiliare contigua) ed una piccola scala interna per accedere alla quota dell'unità oggetto di procedura. Si segnala che tale difformità interessa una muratura portante e sarà necessaria (a seguito dell'entrata in vigore della legge csd. Salvacasa) anche una specifica sanatoria sismica a totale onere e carico del futuro aggiudicatario.

Tali difformità sono sanabili con la presentazione a totale onere e carico del futuro aggiudicatario di idoneo titolo edilizio in sanatoria secondo la normativa e la legislazione vigente al momento e con il pagamento, a totale onere e carico del futuro aggiudicatario, della sanzione vigente al momento della presentazione (attualmente sanzione minima € 2.000) e al pagamento, a totale onere e carico del futuro aggiudicatario, dei diritti di segreteria vigenti al momento della presentazione al Comune di San Giovanni in Persiceto.

Relativamente alla difformità sulla struttura portante sarà necessario, a totale onere e carico del futuro aggiudicatario, la regolarizzazione strutturale ai sensi della LR n.5/2025 e DGR 1744/2025; a totale onere e carico del futuro aggiudicatario della sanzione vigente e al pagamento dei diritti di segreteria vigenti al momento della presentazione.

* * *

Sono state riscontrate nelle quote lineari rilevate alcune lievi difformità definite come tolleranze costruttive, ai sensi dell'art.34bis co 1bis del del D.P.R. 380/01. Tali difformità, definite tolleranze, non costituiscono violazione urbanistica e non sono soggette a sanzione amministrativa. La loro sanatoria/rappresentazione potrà essere effettuata esclusivamente al momento della presentazione del prossimo titolo edilizio che interessi l'intera unità immobiliare oggetto di procedura.

* * *

Il titolo edilizio di STATO LEGITTIMO risulta attualmente ancora efficace e senza la consegna di una comunicazione di fine lavori. Al sopralluogo (il giorno 08.01.2026) dello scrivente i lavori risultano terminati e l'unità immobiliare abitata in modo continuativo dagli occupanti.

Sarà a totale onere e carico del futuro aggiudicatario incaricare un Tecnico abilitato a procedere alla consegna della comunicazione agli uffici competenti. Si segnala che il titolo CILA non consente la variante in corso d'opera necessita di un nuovo titolo edilizio.

Si segnala che il titolo edilizio di STATO LEGITTIMO attualmente vigente non ancora concluso, che ha validità 3 anni, il 17.04.2026 scadrà se non sarà richiesta opportuna proroga. Al momento dell'accesso atti nessuna proroga era risultata presente tra i documenti forniti dall'Amministrazione allo scrivente.

Sarà a totale onere e carico del futuro aggiudicatario incaricare un Tecnico abilitato a procedere alla consegna della comunicazione gli Uffici competenti.

Nell'opportunità che il titolo edilizio vada a scadenza sarà a totale onere e carico del futuro aggiudicatario incaricare un Tecnico abilitato alla presentazione di un idoneo titolo a completamento e successiva sanatoria per le difformità già riscontrate dallo scrivente.

* * *

La presentazione della SCCEA (Segnalazione Certificata di Conformità Edilizia e di Agibilità) – **facoltativa** solo la presentazione di un titolo edilizio in sanatoria senza opere - sarà a totale onere e carico del futuro aggiudicatario; sarà a totale onere e carico del futuro aggiudicatario, il pagamento dei diritti di segreteria; a totale onere e carico del futuro aggiudicatario il reperimento di tutte le autorizzazioni, certificazioni, verifiche impiantistiche necessarie per la richiesta di SCCEA.

Sarà a totale onere e carico del futuro aggiudicatario incaricare un Tecnico abilitato che esegua: un rilievo strumentale e dettagliato dell'unità immobiliare e di tutte le pertinenze necessarie alla presentazione delle pratiche in sanatoria e dell'aggiornamento catastale presso l'Agenzia del Territorio; la redazione e presentazione presso l'Amministrazione comunale dei titoli edilizi necessari alla regolarizzazione urbanistica/edilizia e della presentazione della eventuale richiesta di agibilità; della presentazione presso l'agenzia del Territorio delle pratiche necessarie all'allineamento e adeguamento catastale.

* * *



L'aggiudicatario potrà comunque, ricorrendone le condizioni di legge, accedere ad eventuali sanatorie per violazioni anche non rilevate, ai sensi del T.U. di cui al D.P.R. 6601 n.380 e della L 47/85 e successive modificazioni.

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 "F".

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:

Come espressamente evidenziato nell'ordinanza di vendita ex art. 569 c.p.c. il Giudice dell'Esecuzione: Dalla relazione del custode depositata in data 2 marzo 2026 risulta che: *"l'immobile è occupato dal debitore esecutato sig. _____"*. Si precisa che in data 28 maggio 2026 il Giudice ha disposto "l'ordine di liberazione".

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

Bologna li 14 luglio 2026

Atto firmato digitalmente
DAL NOTAIO
Dott. Emanuele Filippo Ranuzzi De Bianchi

