



TRIBUNALE DI BOLOGNA
4° Sezione Civile
AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Nella procedura di divisione giudiziale n. 4351/2026 R.G.

Promossa da:

CONDOMINIO LEONARDO VIA CIRCONVALLAZIONE EST 8 CASTELLO D'ARGILE

Contro:

Indicazione omessa

Il Giudice Istruttore con ordinanza in data 14 maggio 2026 ha disposto la vendita degli immobili compendio della procedura divisionale in epigrafe delegandola al Notaio Dott. **Emanuele Filippo Ranuzzi De' Bianchi** e fissando all'uopo:

l'udienza del giorno **8 ottobre 2026**

per il lotto unico alle ore **11.00** per quanto attiene alla vendita senza incanto stabilendo le seguenti modalità e condizioni:

1) La vendita avrà luogo nella **Sala sita in Piazzetta Prendiparte n. 2 Bologna;**

2) **Per il lotto unico il prezzo base d'asta è di Euro 121.000,00**

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.

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%.

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 aperto presso **BPER BANCA, Via Venezian BOLOGNA n. 4598495**, intestato alla sottostante procedura esecutiva RGE 90/2025, iban

IBAN IT22W0538702400000004598495

di una somma pari al **20%** del prezzo da lui proposto, da imputarsi a cauzione.

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) La domanda di partecipazione dovrà riportare:



- le complete generalità dell'offerente
- l'indicazione del codice fiscale;
- in caso di persona coniugata, il regime patrimoniale prescelto;
- in caso di offerta presentata per conto e nome di una società, dovrà essere prodotto certificato in originale della C.C.I.A.A. dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente in udienza.

7) In presenza di una pluralità di domande il Notaio delegato procederà ad una gara tra i partecipanti.

8) 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°.

9) 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 e volturazione.

10) Quanto alla pubblicità in funzione della vendita, come previsto dall'art. 490 c.p.c., si dispone che a cura dell'Ufficio di Coordinamento per le Procedure Esecutive delegate ai Notai ex lege 302/98:

- a) sia inserita nel sito internet www.intribunale.net l'ordinanza di vendita, il presente avviso nonché la relazione di stima dell'esperto redatta ai sensi dell'art. 173-ter disp. att. c.p.c. a decorrere almeno dal 90° giorno antecedente la data di vendita;
- b) sia dato corso alla pubblicità commerciale per estratto dell'avviso di vendita in applicazione dello standard n. 1, depositato presso la cancelleria fallimentare del Tribunale di Bologna, così come previsto nell'ordinanza di delega.

Per informazioni tecniche relative all'immobile oggetto di vendita e anche per concordare un eventuale sopralluogo rivolgersi all'ausiliario delegato Avv. Angela Alimonti Cell. 333/8390390.

LOTTO UNICO

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

(come da relazione tecnica agli atti)

“Piena proprietà dei seguenti immobili in Comune di Castello D'Argile:

- appartamento al primo piano (sopra piano rialzato) con annessa cantina al piano terra all'interno di fabbricato condominiale di tipo popolare sito in via Circonvallazione Est 8;
- autorimessa pertinenziale ubicata nell'adiacente fabbricato al civico n. 10;
- due posti auto scoperti nella corte fra i due fabbricati.

L'appartamento con annessa cantina ha una consistenza commerciale di circa mq. 90 ed è composto da una cucina abitabile, tre camere e un bagno oltre disimpegni ed un balcone.

L'autorimessa misura circa 18 mq..

Per quanto riguarda i posti auto scoperti, non ci sono delimitazioni a terra per cui nella stima si fa riferimento alla superficie dichiarata catastalmente (13 mq. e 15 mq.)”.

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 della divisione.

ATTUALE IDENTIFICAZIONE CATASTALE:



Catasto Fabbricati del Comune di Castello d'Argile, foglio 11:

- particella 417, sub. 22, Cat. A/3, classe 1, vani 5, Superficie Catastale Totale mq. 90, Superficie Catastale Totale escluse aree scoperte mq. 89, Rendita Catastale Euro 309,87;
- particella 399, sub. 23, Cat. C/6, classe 2, mq. 21, Rendita Catastale Euro 104,12;
- particella 417, sub. 28, Cat. C/7, classe 1, mq. 13, Superficie Catastale Totale escluse aree scoperte mq. 13, Rendita Catastale Euro 22,83;
- particella 417, sub. 31, Cat. C/7, classe 1, mq. 15, Superficie Catastale Totale escluse aree scoperte mq. 16, Rendita Catastale Euro 26,34.

NORMATIVA URBANISTICA:

Come attestato dal perito stimatore Ing. Alessandra Stefanuto per l'immobile oggetto di trasferimento, facente parte di un fabbricato costruito in data anteriore al 1° settembre 1967, risulta quanto segue:

“Via Circonvallazione Est 8

L'edificazione del fabbricato fa capo al nulla osta in data 11.9.1964 prot. n. 1085.

Dalla consultazione di alcuni documenti in archivio si evince che in data 17.3.1966 è stato rilasciato il certificato di abitabilità del fabbricato. Si precisa, tuttavia, che tale attestazione non è stata materialmente rinvenuta agli atti.

Il 24.11.1975 è stato rilasciato nulla osta n. 90/1975 U.T. prot.n. 2181 per la recinzione esterna.

In data 13.6.1992 è stata rilasciata autorizzazione n. 79/1992 U.T. prot. n. 2798 per interventi di manutenzione straordinaria sulle parti comuni (rifacimento di intonaci e tinteggiature esterne, manto di copertura, grondaie e pluviali).

Il data 29.9.1994 è stata rilasciata autorizzazione n. 148/1994 U.T. prot. n. 5549 per lavori di manutenzione straordinaria nella centrale termica condominiale, consistenti nell'installazione di un nuovo impianto a gas metano e nel rifacimento dell'impianto elettrico della centrale termica.

Per la verifica di conformità si fa riferimento agli elaborati grafici di cui all'originario nulla osta del 1964.

L'appartamento, salvo lievi scostamenti rientranti in tolleranza, risulta conforme.

Per quanto riguarda la cantina, nella pianta non sono indicate le quote.

Si sono così prese le misure direttamente su carta e sembrerebbe che le dimensioni effettive siano leggermente maggiori rispetto a quanto rappresentato, circa una decina di centimetri sia in lunghezza che in larghezza.

Precisando che in sede di sopralluogo, la cantina risultava ingombra e tale circostanza potrebbe avere compromesso le misurazioni e che non è stato possibile misurarne l'altezza utile, pare comunque plausibile che le difformità così rilevate possano risalire all'epoca dell'edificazione e che quindi possa rientrare in tolleranza.

Via Circonvallazione Est 10

L'edificazione del fabbricato fa capo al nulla osta in data 17.1.1963 prot. n. 24.

In data 6.2.1964 è stato rilasciato il certificato di abitabilità del fabbricato.

In data 6.7.1992 è stata rilasciata autorizzazione n. 78/1992 U.T. prot.

n. 2797 per interventi di manutenzione straordinaria sulle parti comuni (rifacimento di intonaci e tinteggiature esterne, manto di copertura, grondaie e pluviali).

Per la verifica di conformità si fa riferimento agli elaborati grafici di cui all'originario nulla osta del 1963.

Anche in questo caso, per quanto non quotato si fa riferimento alle misure dirette sulla carta.

Sottolineando lo stato di ingombro del garage che ne ha ostacolato le misurazioni, il locale sembrerebbe avere dimensioni un poco minori, di qualche decina di cm, rispetto allo stato legittimo.

Come per la cantina, tali difformità potrebbero plausibilmente risalire all'epoca dell'edificazione, rientrando quindi in tolleranza.



Per quanto in base alla presente disamina gli immobili non sembrano presentare situazioni di irregolarità rilevanti, sarà onere dell'acquirente effettuare un'ulteriore verifica dello stato dei luoghi, avvalendosi di un professionista qualificato e rapportandosi con i tecnici comunali per confermarne la piena regolarità.

Nel caso, sarà completamente a carico dell'aggiudicatario l'eventuale regolarizzazione sulla base della normativa urbanistica vigente al momento dell'aggiudicazione, incluse spese tecniche e sanzioni".

Come attestato dal perito stimatore Ing. Alessandra Stefanuto "Immobili da regolarizzare dal punto di vista edilizio a carico 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 perito risulta che anche se l'appartamento non risulta ad oggi abitato, è nelle disponibilità della proprietà che ne conserva all'interno diversi beni personali, così come nella cantina e nel garage.

Sarà onere e cura dell'aggiudicatario provvedere alla liberazione dell'immobile. Dopo l'emissione del decreto di trasferimento.

Bologna lì 16 luglio 2026

IL NOTAIO DELEGATO
Dott. Emanuele Filippo Ranuzzi De' Bianchi

