



TRIBUNALE DI BOLOGNA
4° Sezione Civile – Esecuzioni Immobiliari

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE
2° ESPERIMENTO DI VENDITA

Nella procedura esecutiva n. 204/2024R.G.E.

Promossa da:

FINO 1 SECURITISATION SRL

Contro:

Indicazione omessa

- Vista l'ordinanza ex art. 569 c.p.c. emessa in data 5 febbraio 2026 con la quale il Giudice dell'Esecuzione ha disposto la vendita degli immobili compendio della procedura esecutiva in epigrafe delegando il compimento delle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c.;
- Vista la diserzione avutasi in data 25 giugno 2026;

Il Notaio delegato alla vendita dottor **MARCO ORLANDONI**

iscritto nell'elenco dei professionisti delegati alle operazioni di vendita di cui all'art. 179 ter disp. att. c.p.c., con studio in Piazza Trento e Trieste n. 2/2, Bologna 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 12.00

La vendita si terrà presso la *sala aste dei Notai delegati sita in Bologna, Piazzetta Prendiparte n. 2.*

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 seguenti. In particolare, come espressamente evidenziato nell'ordinanza ex art. 569 c.p.c. emessa dal Giudice dell'Esecuzione in data 5 febbraio 2026:

1) *Gli immobili pignorati saranno sottoposti a vendita coattiva nella consistenza nell'allegato "A" della perizia del perito stimatore, che deve intendersi qui per intero richiamato e trascritto. Quanto alle indicazioni della normativa relativa alla regolarità urbanistica degli immobili si richiamano le indicazioni e gli accertamenti operati dal CTU".*

2) 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 e volturazione dei beni alienati.

3) I prezzi base d'asta, come da ordinanza, sono:

Per il lotto unico il prezzo base d'asta è di Euro 82.500,00

4) 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;
- o per multipli di Euro 1.000,00.

5) 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, Via Farini n. 1, piano 2° sportello B, 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 bancario intestato alla procedura** ed aperto presso la

**BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA, Piazza dei Tribunali, Bologna,
IBAN: IT 51 X 01030 02432 000010635070**

di una somma pari al **20%** del prezzo da lui proposto, da imputarsi a cauzione. Come espressamente evidenziato dal Giudice dell'Esecuzione nell'ordinanza ex art. 569 c.p.c. suindicata, la cauzione a pena di inefficacia della offerta, dovrà risultare **accreditata sul conto corrente 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 su conto corrente della procedura, in particolare *"In presenza di idoneo estratto conto depositato in udienza, il delegato ammetterà alla gara solo gli offerenti, il cui deposito sia evincibile dall'estratto depositato senza ulteriori indagini e la cui valuta di accredito sia anteriore alla data di udienza"*.

6) 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° sportello B**; unitamente a tale domanda di partecipazione dovrà essere inserita nella busta chiusa anche la ricevuta dell'avvenuto versamento di cui al precedente punto 5). 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.

7) **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 fiscali soggettive dell'aggiudicatario.**

8) La domanda di partecipazione dovrà riportare:

- le complete generalità dell'offerente, unitamente ad una fotocopia del documento di identità in corso di validità;
- 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 della C.C.I.A.A., il tutto come espressamente evidenziato nell'ordinanza ex art. 569 c.p.c. emessa dal Giudice dell'Esecuzione.

9) Ai sensi e per gli effetti degli artt. 571 e 572 III comma 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 C.T.U. 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 comma 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 Unico 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.

10) 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 o su altro conto corrente che sarà comunicato successivamente dagli organi della procedura 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° sportello B.**

Nel termine fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, fornisce al Giudice dell'Esecuzione o al professionista delegato **le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231 (normativa in materia di Antiriciclaggio).**

11) Nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene (registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento oltre ad eventuali altri oneri connessi agli adempimenti legati al trasferimento del bene stesso). L'importo complessivo di tali oneri accessori sarà tempestivamente comunicato dal delegato successivamente all'aggiudicazione. Con la conseguenza che il mancato versamento entro il termine di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori), comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione, oltre alla eventuale condanna ex artt. 587, 2° comma c.p.c. e art. 177 disposizioni di attuazione c.p.c.;

12) Quanto alla pubblicità in funzione della vendita, come espressamente evidenziato dal Giudice dell'Esecuzione nell'ordinanza ex art. 569 c.p.c.:

a) della vendita sarà data pubblica notizia dal professionista delegato mediante l'inserimento sul Portale delle vendite pubbliche (PVP) dell'avviso di vendita, della ordinanza di delega, dell'elaborato peritale, nonché di ulteriori eventuali allegati come previsto dall'art. 490 c.p.c.;

b) si darà corso allo "standard pubblicitario N. 1" nonché alla pubblicità commerciale per estratto dell'avviso di vendita, mediante pubblicazione sui quotidiani corrispondenti allo standard pubblicitario suindicato ed alla pubblicazione integrativa della presente ordinanza, dell'avviso di vendita, della perizia, della planimetria catastale e della documentazione fotografica su **www.ivgbologna.it** e successivamente a cura dell'Istituto Vendite Giudiziarie del Tribunale di Bologna su **www.astagiudiziaria.com** e **www.immobiliare.it** sezione aste, come da provvedimento del presidente della sezione in data 18 ottobre 2022.

13) Da ultimo si rende altresì noto:

- che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;

- che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;

- che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;

- che l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita dal Giudice dell'Esecuzione con l'ordinanza ex art. 569 c.p.c. sarà disponibile per la consultazione sul sito internet



www.intribunale.net;

- che il presente avviso di vendita è stato redatto in conformità a quanto evidenziato dal Giudice dell'Esecuzione nell'ordinanza ex art. 569 c.p.c. in cui al punto 1) della pagina 2 è riportato testualmente quanto segue: *“Gli immobili pignorati saranno sottoposti a vendita coattiva nella consistenza indicata nell'allegato “A” della perizia del perito stimatore che deve intendersi qui per intero richiamato e trascritto. Quanto alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nella presente ordinanza le indicazioni e gli accertamenti operati dal C.T.U. annessi al presente provvedimento con lo stesso allegato “A”.*

- 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 www.intribunale.net.

Per informazioni tecniche relative all'immobile oggetto di vendita e anche per concordare un eventuale sopralluogo rivolgersi al custode delegato AVV. FRANCESCO MURRU, cellulare: 335/5995903.

DESCRIZIONE DEL COMPENDIO

(come da relazione tecnica integrativa agli atti della procedura)

LOTTO UNICO

Piena proprietà di porzione di villetta bifamiliare ad uso residenziale, sita in **Comune di San Benedetto Val di Sambro (BO), Frazione Pian del Voglio Località Valserena, Via Degli Dei n. 25** (la via Degli Dei corrisponde alla Strada Provinciale n. 79), costituita da:

- a) un appartamento al piano rialzato, composto di soggiorno, cucina, disimpegno, due camere e un bagno;
- b) un vano a uso autorimessa al piano terreno da destinare a servizio della porzione sopra descritta, quale sua pertinenza;
- c) una porzione di area cortiliva adiacente, in proprietà esclusiva, di superficie inferiore a 5.000 mq.

PARTI COMUNI, SERVITU', CONVENZIONI E VINCOLI: - 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 procedura, alla quale si rinvia per una descrizione più analitica della consistenza dell'immobile sopra descritto.

In particolare, come espressamente evidenziato nella perizia integrativa depositata dal perito stimatore in data 26 gennaio 2026, risulta:

*** Servitù di passaggio pedonale, indicata nell'atto repertorio n. 18911, del Notaio dottor Vittorio REGGIANI in data 20 febbraio 1975, trascritto a Bologna il 12 marzo 1975 al n. 3215 R.P., su una striscia di terreno della larghezza non inferiore a metri 2, porzione del terreno indicato nel Vecchio Catasto Terreni del Comune di San Benedetto Val di Sambro al foglio 59 col numero 418 per are 6.79. Si riporta testualmente quanto indicato nell'atto: *“attualmente detto passaggio viene concesso per quella striscia di terreno che nel tipo citato è indicata con tratteggio bleu, ma il venditore avrà facoltà di spostare l'area soggetta a servitù di passaggio”.* Al riguardo, il perito stimatore precisa quanto segue: *“Si evidenzia che la suddetta servitù di passaggio pedonale veniva concessa per consentire l'accesso pedonale all'immobile compravenduto dalla via pubblica. Le attuali verifiche dello stato dei luoghi svolte del tecnico scrivente confermano la necessità dell'esistenza di tale servitù di passaggio pedonale”.*



ATTUALE IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

Catasto Fabbricati del Comune di San Benedetto Val di Sambro:

- **foglio 59, mappale 332 sub 1 e mappale 333 graffiati fra loro**, VIA DEGLI DEI, piano T, zona censuaria 1, categoria A/7, classe 2, vani 4,5, R.C.E. 395,09 (abitazione);
- **foglio 59, mappale 332 sub 5**, VIA DEGLI DEI, piano S1, zona censuaria 1, categoria C/6, classe 2, mq 53, R.C.E. 224,45 (autorimessa);

Catasto Terreni del Comune di San Benedetto Val di Sambro:

- **foglio 59, mappale 418**, BOSCO CEDUO, classe 2, mq 679, R.D.E. 0,46, R.A.E. 0,21 (area cortiliva).

In confine con: ragioni Viapiana Luigi, strada, beni Zagni, salvo altri (confini indicati dal perito stimatore).

CONFORMITA' CATASTALE: - Come espressamente evidenziato dal perito stimatore ingegnere CORAZZA Luca, nella perizia depositata agli atti della procedura: ***“La planimetria di rilievo NON corrisponde a quanto reperito dal tecnico scrivente presso l'Agenzia del Territorio.***

Il confronto tra la planimetria catastale depositata presso l'Agenzia del Territorio con il rilievo eseguito dallo scrivente presenta alcune difformità, nel dettaglio:

- *E' presente tramezzo nel locale autorimessa non indicato in planimetria;*
- *Non sono presenti tramezzi al piano interrato indicati in planimetria;*
- *Destinazioni d'uso rilevata al piano interrato diversa da visura;*
- *Posizione porta differente al piano rialzato.*
- *Discrasia tra Catasto Fabbricati e catasto Terreni in quanto al Catasto Fabbricati la porzione di villetta bifamiliare è distinta con i mappali graffiati 332 e 333 (mappali 332 e 333 che al Catasto Terreni non esistono) al Catasto Terreni, l'area di sedime della villetta mappale 419; e la corte esclusiva mappale 418. Non si rileva nessuna criticità per il mappale 418: al Catasto Terreni è correttamente intestato al debitore; al contrario, il mappale 419 è intestato a soggetti TERZI per la quota di 1/2 ciascuno in quanto tale mappale è stato inserito nella successione testamentaria in morte del Signor per la piena proprietà.*

Tali difformità sono da sanare totalmente a carico e a cura dell'aggiudicatario. *attraverso l'ausilio di un tecnico abilitato che esegua pratica catastale da depositarsi presso l'Agenzia del Territorio di competenza. In via orientativa al solo scopo di informare l'aggiudicatario, senza nulla a pretendere nei miei confronti, indicativamente il costo per tale pratica è approssimativamente di circa 500,00 € (con la precisazione che detto importo è variabile considerata l'attuale abolizione del tariffario professionale) esclusi i diritti catastali e altri diritti, bolli, rimborsi spese, esclusa cassa previdenziale ed eventuale iva di legge.*

*In merito alla discrasia evidenziata tra Catasto Fabbricati e catasto Terreni sarà onere e cura dell'aggiudicatario, unitamente al proprietario dell'altra porzione di villetta bifamiliare, e con spese interamente a loro carico, provvedere tramite un proprio tecnico a ciò abilitato, all'esatta identificazione catastale dell'area di sedime e cortiliva della villetta bifamiliare per consentire una perfetta corrispondenza tra mappali al Catasto Fabbricati e mappali al Catasto Terreni. Qualora si rendesse necessaria la rettifica di eventuali titoli di provenienza, anche tale rettifica sarà effettuata dai medesimi. Praticamente al Catasto Terreni l'area di sedime e cortiliva della villetta bifamiliare dovrà risultare ENTE URBANO a Partita Speciale 1, senza intestazione. In via orientativa al solo scopo di informare l'aggiudicatario, senza nulla a pretendere nei miei confronti, indicativamente il costo del solo tecnico incaricato, esclusa la stima di eventuale professionista Notaio per rettifiche, per tale pratica è approssimativamente di circa 1.500,00 € (con la precisazione che detto importo è variabile considerata l'attuale abolizione del tariffario professionale) esclusi i diritti catastali e altri diritti, bolli, rimborsi spese, esclusa cassa previdenziale ed eventuale iva di legge. Le spese stimate delle modifiche eventualmente necessarie per l'incarico di professionista Notaio non sono stimabili in questa sede”. **Sarà pertanto onere e cura dell'aggiudicatario provvedere alla relativa regolarizzazione con spese a suo carico.***



NORMATIVA URBANISTICA:

Come attestato dal perito stimatore ingegnere CORAZZA Luca per l'immobile oggetto di trasferimento, facente parte di un fabbricato costruito in data **anteriore** al 1° settembre 1967, agli atti del Comune di San Benedetto Val di Sambro (BO) risultano rilasciati i seguenti titoli abilitativi:

- Concessione edilizia rilasciata dal comune di San Benedetto Val di Sambro (Bo) n. 607, domanda n. 2449 del 03/08/1968, rilascio del 12/08/1968. Licenza di costruzione di una villetta in località di Valserena da adibirsi ad uso civile abitazione;
- Autorizzazione di abitabilità Prot. n. 4839 del 31/10/1974, rilasciata il 14/11/1974;
- Concessione di Costruzione n. 6709/2000 domanda prot. n. 5039 del 13/06/2000, rilascio del 16/08/2000 "Lavori per utilizzazione completa del piano terra in villetta bifamiliare";
- D.I.A. n. 858 domanda prot n. 1756 del 26/02/2003 rilasciata il 01/03/2003. Comunicazione di inizio attività dei lavori per utilizzazione completa del piano terra in villetta bifamiliare. Variante in corso d'opera alla Concessione n. 6709/2000.

Lo stesso perito stimatore precisa quanto segue: ***"Il raffronto tra l'ultimo stato autorizzato e il rilevato per quanto concerne l'unità immobiliare presenta difformità:***

- *Porta in diversa posizione;*
- *Spalletta di diversa lunghezza;*
- *Tramezzi differenti al piano interrato;*
- *Locale non abitabile sottotetto non indicato nel titolo edilizio.*
- *Destinazioni d'uso dei locali al piano interrato differente dall'uso licenziato, i locali autorimessa e legnaia sono stati adibiti ad abitazione principale, il locale lavanderia viene rilevato come locale bagno; sono rilevati pavimentazione idoneo all'uso abitativo, porta finestra con vetrata non idonea al passaggio di una autovettura, predisposizione attacchi nel locale adiacente per creazione locale cucina, posa di sanitari e piatto doccia, inoltre sono stati posati terminali per il riscaldamento.*

Tali difformità sono da sanare a carico e a cura dell'aggiudicatario. Per le difformità rilevate è possibile, ove ve ne siano i presupposti, la sanatoria o la legittimazione mediante apposita pratica autorizzativa a cura di professionista abilitato mediante il pagamento di eventuali sanzioni amministrative come previsto dagli strumenti urbanistici vigenti. In via orientativa al solo scopo di informare l'aggiudicatario, senza nulla a pretendere nei miei confronti, indicativamente la spesa da affrontare per l'espletamento di tale pratica è di circa 1.000,00 € (euro) esclusi i diritti di segreteria e altri diritti, eventuali bolli, spese tecniche (variabili da tecnico a tecnico stabilite al momento del conferimento dell'incarico), esclusa eventuale iva di legge oltre alle citate eventuali sanzioni e oneri comunali. Per quanta riguarda il diverso uso dei locali al piano interrato è possibile, ove ve ne siano i presupposti il ripristino della destinazione d'uso autorizzata mediante la rimozione degli elementi costruttivi e gli impianti deputati alla presenza continuativa di persone (eliminazione radiatori e sanitari etc..). In via orientativa al solo scopo di informare l'aggiudicatario, senza nulla a pretendere nei miei confronti, indicativamente la spesa da affrontare per l'espletamento di tali opere è di circa 5.000,00 € (euro). In alternativa alla rimozione di tali elementi costruttivi è eventualmente possibile la sanatoria di esse, previa verifica della effettiva sanabilità di questi locali all'uso abitazione previa verifica UT in sede di presentazione di apposita pratica specifica a cura di professionista abilitato quali Preparare o Permesso di Costruire/Scia; in via orientativa al solo scopo di informare l'aggiudicatario, senza nulla a pretendere nei miei confronti, indicativamente la spesa da affrontare per l'espletamento di tali pratiche è di circa 4.000,00 € (euro) esclusi i diritti di segreteria e altri diritti, eventuali bolli, spese tecniche (variabili da tecnico a tecnico stabilite al momento del conferimento dell'incarico), esclusa eventuale iva di legge. La sanatoria o la legittimazione del cambio di uso è possibile oltre che ad apposita pratica autorizzativa occorre farsi carico di pagamenti di oneri urbanistici e di costruzione e altri oneri aggiuntivi, eventuali sanzioni amministrative come previsto dagli strumenti urbanistici vigenti. Gli importi stimati per l'ottenimento della legittimità edilizia sono valutati a corpo e meramente indicativi, sollevando ai sensi dell'art. 1490 del codice civile gli organi della procedura esecutiva da ogni responsabilità al riguardo. Per quanto riguarda le difformità suddette presenti nell'immobile rimane ferma l'applicazione di ulteriori



sanzioni eventualmente previste in caso di violazione dell'attività edilizia, urbanistica e della disciplina di settore".

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 oggetto della presente procedura 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. In particolare, come espressamente evidenziato dal perito stimatore *"Non è stato possibile reperire la certificazione di conformità di tutti gli impianti, pertanto l'aggiudicatario ai sensi del D.M. 22.01.2008 n. 37 dichiara di rinunciare irrevocabilmente alla garanzia di conformità degli impianti e di farsi interamente carico degli oneri e delle spese di adeguamento degli stessi alla normativa vigente in materia di sicurezza sollevando ai sensi dell'art. 1490 del codice civile gli organi della procedura esecutiva da ogni responsabilità al riguardo"*.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE:

Come espressamente evidenziato nell'ordinanza di vendita ex art. 569 c.p.c. del Giudice dell'Esecuzione: *"Vista la Relazione del Custode giudiziario depositata in data 25/9/2025 l'immobile risulta non occupato da persone.*

Il Custode precisava che l'amministratore di sostegno ha consegnato le chiavi, ma il debitore ha ancora un paio di chiavi.

*Vista la relazione del ctu e del custode giudiziario avuto riguardo alla destinazione catastale dell'immobile, all'attuale stato dichiarato, si **dispone la liberazione dell'immobile come da separato provvedimento**"*.

Maggiori informazioni riguardo allo stato occupazionale verranno fornite solo ed esclusivamente dal custode **AVV. FRANCESCO MURRU, cellulare: 335/5995903.**

Bologna li 13 luglio 2026

IL NOTAIO DELEGATO
dottor **MARCO ORLANDONI**

