



TRIBUNALE DI BOLOGNA
4° Sezione Civile – Esecuzioni Immobiliari

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Nella procedura esecutiva n. **311/2023 R.G.E.**

Promossa da:

FALLIMENTO CEDROX SRL

Contro:

Indicazione omessa

Vista l'ordinanza ex art. 569 c.p.c. emessa in data 02 luglio 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 Rosanna Di Gesu**

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

3 NOVEMBRE 2026

per il lotto 1 ad ore 10.00

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 64.000,00

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 presso la **BANCA BPER, Via Venezian n. 5/A, Bologna**

IBAN IT 9 3C053 8 7 0 2 4 0 0 0 0 0 0 4 8 3 10 0 2

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 Avv. Marco Santarcangelo Tel. 051/0412213.

LOTTO UNO

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

(come da relazione tecnica agli atti)

Piena Proprietà di Unità Immobiliare ad uso Residenziale posta ai piani Terra e Primo, costituita da Ingresso/vano scala al piano Terra, Cucina, Camera, un Bagno ed infine Ripostiglio al piano Primo, oltre ad una Cantina al piano Interrato, il tutto facente parte di un fabbricato ad uso Residenziale e Servizi sito in Comune di Bologna (BO), Quartiere Santo Stefano, Via delle Belle Arti n° 19.

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.

Il perito stimatore precisa quanto segue: *“(...) l'intero fabbricato è classificato quale “Bene Culturale ai sensi dell'Art. 13 del D.Lgs. 42/2004”, con trascrizione del Vincolo in data 28.09.1994 all' Art. 15889.”*

ATTUALE IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

Catasto Fabbricati del Comune di Bologna (BO):

Foglio 189, Mappale 200, Sub. 33, Cat. A/4, Classe 1, Cons. Vani 2,5, Sup. Catastale mq. 39, Rendita Catastale € 161,39, Via delle Belle Arti n° 19 (Abitazione e Cantina), Piano T-1-S1.

Come espressamente evidenziato nella perizia estimativa del perito stimatore Geom. David Govoni, 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 Geom. David Govoni attesta: *“La proprietà non ha prodotto elementi probanti circa la legittimità edilizia, pertanto lo scrivente a seguito di accertamenti svolti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bologna (BO), nonché a seguito di ulteriori ed approfondite ricerche condotte presso l'Archivio storico dello stesso, rassegna quanto segue:*

Regolarità edilizia: Il fabbricato di cui fa parte il bene oggetto di pignoramento è stato edificato in data **antecedente al 17 agosto 1942** ed è stato oggetto dei seguenti provvedimenti autorizzativi rilasciati dal Comune di Bologna (BO):

§ Domanda di Condono Edilizio ex Art. 48 Legge 47/85 P.G. n° 122516/86 presentata in data 29/10/1986, per modifiche interne all'Unità immobiliare oggetto della presente relazione;

In riferimento a tale titolo abilitativo, lo Scrivente ritiene doveroso rassegnare che con Nota in data 25/05/1998, il dipartimento Controllo Edilizio del Settore Ambiente e Territorio del Comune di Bologna, richiedeva documentazione integrativa all'istanza presentata ed infruttuosamente atteso il decorso termine di 90 gg. impartito per la presentazione della suddetta documentazione, con ulteriore Nota in data 17/11/1998, veniva comunicato il DINIEGO al rilascio di Concessione/Autorizzazione in Sanatoria, permanendo quindi le opere realizzate abusive e sanzionabili.

§ D.I.A. in sanatoria P.G. n° 136862/2004 presentata in data 18/06/2004, per modifiche interne ed esterne all'Unità immobiliare oggetto della presente relazione;

In riferimento a tale titolo abilitativo, sebbene sia doveroso evidenziare che risulta facente parte della documentazione allegata, il PARERE FAVOREVOLE DI COMPATIBILITA' emesso dalla competente Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio con Nota Prot. n° 1161 del 10/06/2004, il Settore



Territorio e Riqualficazione Urbana Edilizia del Comune di Bologna, con Nota in data 07/07/2004 comunicava l'avvio del procedimento per CONTRASTI IGIENICI e MANCATA CONFORMITA' dello Stato Legittimo e, nonostante le integrazioni ricevute in data 09/08/2004 P.G. n° 172738/2004, con Nota in data 06/12/2004 comunicava l'INIDONEITA' della sopracitata D.I.A. P.G. 136862/2004.

Attentamente esaminata la corrispondenza intercorsa tra il Comune di Bologna, il Progettista e l'allora proprietà del bene in trattazione, il sottoscritto C.T.U. si permette di evidenziare che l'atto di Diniego emesso dal Comune di Bologna, trae motivazione dalla mancanza dei fondamentali requisiti igienici di superficie ed altezza del bene e non di meno dalla presunta illecita realizzazione di una trapianatura, a mezzo della quale è stata realizzata una porzione dell'Unità immobiliare in oggetto.

Al fine di superare il contrasto urbanistico relativo alla suddetta trapianatura (solaio di calpestio del piano Ammezzato) è stata presentata Richiesta di Attestazione di Regolarità Edilizia P.G. n° 9851 in data 19/01/2005 e successivamente esaminata la documentazione presentata, il Settore Territorio e Riqualficazione Urbana Edilizia del Comune di Bologna, con Nota in data 11/03/2005 si esprimeva POSITIVAMENTE come di seguito si cita testualmente "Dopo avere visto la relazione di parte, la verifica della U.I. Studi ed Interventi Storico Monumentale circa la datazione delle strutture del trapiano, si può attestare che la situazione è in essere già prima del 1942 [[ndr. pertanto in data antecedente la Legge n° 1150 del 17.08.1942 "Legge Urbanistica Fondamentale"], quindi da ritenersi LEGITTIMA, pur in CARENZA di elementi formali."

§ Richiesta di Parere Normativo P.G. n° 154870/2005 presentata in data 06/07/2005, per richiesta di applicazione ex Art. 122 del R.E./2005 di Bologna (prescrizione di Abusi minori);

In riferimento a tale istanza, esaminata la documentazione presentata, il Settore Territorio e Riqualficazione Urbana Edilizia del Comune di Bologna, con Nota in data 30/08/2005 si esprimeva POSITIVAMENTE come di seguito si cita testualmente "...omissis... siamo a comunicare che le opere da lei descritte con allegata la dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà, rientrano fra quelle previste all'art. 122 delle Norme di Principio del Regolamento Edilizio (Prescrizione di abusi edilizi minori)".

Successivamente a tali provvedimenti non sono stati rilasciati, relativamente al bene oggetto di pignoramento, ulteriori titoli abilitativi per l'esecuzione di opere o varianti, né sono stati elevati Verbal di accertamento di Violazione Urbanistica.

In considerazione di quanto sopraesposto, si può pertanto affermare che la rappresentazione dello Stato Rilevato dell'Unità immobiliare, così come risultante dall'Elaborato grafico di cui alla D.I.A. in sanatoria P.G. n° 136862/2004, coincida con lo Stato Legittimo del bene in trattazione, essendo in tal senso, l'unico titolo edilizio che correttamente lo rappresenta nell'effettiva consistenza e destinazione d'uso.

Dal confronto fra quanto rilevato e quanto riscontrato dall'accesso atti effettuato presso il Comune di Bologna, non si evidenziano difformità dimensionali di rilievo, tali da superare le tolleranze esecutive di cui all' Art. 19 bis della L.R. 23/2004 e non sono state accertate difformità tali da richiedere la sanatoria o la legittimazione delle difformità mediante la predisposizione di Segnalazione Certificata di Inizio Attività in Sanatoria (S.C.I.A.) o ulteriori Titoli Abilitativi.

Tutto ciò premesso, il bene oggetto della presente Procedura può considerarsi regolare dal punto di vista edilizio.

*Preme infine evidenziare che il P.U.G. approvato con Delibera di Consiglio P.G. n° 342648/2021 del 26/07/2021 ed in vigore dalla data del 29/09/2021, individua l'area su cui insiste il fabbricato in oggetto all'interno del Perimetro del territorio urbanizzato - Nucleo di Antica Formazione – e che l'intero involucro edilizio risulta individuato quale "edificio di interesse storico architettonico" (SA) e che infine secondo quanto previsto dalla Tavola dei Vincoli del Comune di Bologna, ***l'intero fabbricato è classificato quale "Bene Culturale ai sensi dell' Art. 13 del D.Lgs. 42/2004", con trascrizione del Vincolo in data 28.09.1994 all' Art. 15889".****



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 custode depositata in data 1° agosto 2024 risulta che: "l'immobile è vuoto ed è già nel possesso delle relative chiavi".

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

Bologna lì 30 luglio 2026

Atto firmato digitalmente
DAL NOTAIO
Dott.ssa Rosanna Di Gesu

Io sottoscritta Dott.ssa Rosanna Di Gesu Notaio in Bologna, iscritta nel Ruolo del Distretto Notarile di Bologna, certifico che la presente è copia su supporto informatico conforme all'originale del documento su supporto cartaceo, ai sensi dell'art. 22 del D.Lgs. 7 marzo 2005 n. 82.

F.to ROSANNA DI GESU - Notaio

