



TRIBUNALE DI BOLOGNA
4° Sezione Civile – Esecuzioni Immobiliari

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Nella procedura esecutiva n. **200/25** R.G.E.

Promossa da:

SIENA NPL 2018 S.R.L.

Contro:

Indicazione omessa

Vista l'ordinanza ex art. 569 c.p.c. emessa in data 4 giugno 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. Claudio Babbini**

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

15 OTTOBRE 2026

per il lotto unico ad ore **10.45**

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 47.000,00

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 PROC.ESEC.IMM. 200/25 presso **la Emilbanca - Via D'Azeglio, 59 – Bologna**

IBAN: IT73 X070 7202 4110 0000 0765 298

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. Donatella Della Croce Tel. 051/437549 Cell. 338/4971067

LOTTO UNICO

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

(come da relazione tecnica agli atti)

Piena proprietà di porzione di fabbricato sito in Comune di Budrio, via Andrea Costa 47, costituito da:
- appartamento al piano terra con annesso locale accessorio nel sottotetto di fabbricato condominiale. L'appartamento è composto da un tinello/cucina abitabile con separato cucinotto, due camere da letto e un piccolo bagno, oltre al corridoio.

Per quanto riguarda la pertinenza nel sottotetto in sede di sopralluogo è stato possibile individuarla solo sommariamente non essendovi delimitazioni fra questa e le zone di altre proprietà.

L'appartamento non ha l'impiantistica a norma ed è privo di agibilità. Non pare sussistano i requisiti igienico edilizi da norma. Sia l'appartamento che il locale nel sottotetto sono da regolarizzare dal punto di vista edilizio e catastale a carico dell'aggiudicatario.

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 il perito stimatore nella perizia estimativa espone: *"Si precisa che la pertinenza dell'appartamento, ubicata al piano sottotetto ("ex granaio"), non risulta attualmente nella disponibilità dell'esecutato _____, in quanto la zona in cui esso è ubicato è occupata sine titolo da altro condomino. Quest'ultimo ha interdetto l'accesso all'area, comprendente anche un passaggio comune e la pertinenza di altra unità immobiliare, mediante apposizione di lucchetto sull'unica porta di accesso.*

Nonostante tale impedimento, è stato comunque possibile prendere visione dello stato dei luoghi. Dalle verifiche effettuate e dal confronto con la planimetria catastale, si rileva che la porzione di sottotetto attribuibile all'esecutato non risulta materialmente delimitata da pareti divisorie né da altri elementi idonei a individuarne con certezza i confini.

Ai fini del ripristino della piena disponibilità del bene, si renderebbe necessario:

- la rimozione delle opere e dei presidi impeditivi all'accesso,
- la liberazione dell'area da parte del soggetto che attualmente la occupa senza titolo.

*Parimenti, al fine di rendere concretamente individuabile la pertinenza, si renderebbe necessario procedere alla delimitazione fisica della stessa, previo accertamento tecnico dei confini, eventualmente anche in sede giudiziale", **il tutto ad onere e cura dell'aggiudicatario.***

ATTUALE IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

Catasto Fabbricati del Comune di Budrio:

fog.	part.	sub.	cat.	cl.	consist.	superficie catastale	rendita (€)
119	157	16	A/3	2	4,5 vani	Totale: 72 m ² Totale: escluse aree scoperte 72 m ²	383,47



Come espressamente evidenziato nella perizia estimativa del perito stimatore - Ing. Alessandra Stefanuto, 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 Ing. Alessandra Stefanuto per l'immobile oggetto di trasferimento, attesta quanto segue:
- La costruzione del fabbricato di cui fanno parte i cespiti in oggetto è stata iniziata in data anteriore all'1 settembre 1967.

Dalla consultazione del Sistema Informativo Territoriale del Comune, dalla presa visione degli atti in archivio presso l'Ufficio tecnico e sulla base di quanto indicato nell'ambito degli incontri tecnici con gli addetti al Settore Edilizia Privata dello stesso Comune, risulta quanto segue.

SITUAZIONE URBANISTICA

Secondo gli strumenti urbanistici ad oggi vigenti, gli immobili pignorati ricadono in:

- Classe 2A e 2B - Edifici di interesse storico-architettonico e storico-testimoniale (Capo 4.1 art. 4.1.3 RUE),
- ACS - Centri storici (artt. 4.1.1 - 4.1.5 RUE, art. 4.11 PSC),
- MOB.VC-B - Rete locale di interesse urbano esistente (art. 3.5.1 RUE),
- Aree con pericolosità alluvioni P2-M (06 tav. dei vincoli).

REGOLARITÀ EDILIZIA

Nell'atto di compravendita si legge che "il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto è stato edificato in data **anteriore all'1 settembre 1967.**"

Dall'accesso agli atti effettuato presso il Comune di Budrio non sono emersi precedenti edilizi relativi agli immobili in oggetto, come attestato dalla comunicazione prot. n. 613 del 12.01.2026 rilasciata dal medesimo Comune.

Tale circostanza ha determinato l'impossibilità di ricostruire con certezza lo stato legittimo dell'immobile. In particolare, si sottolinea che l'antiorità di un'opera edilizia al 1° settembre 1967 non esime dall'obbligo del titolo abilitativo nei Comuni che avevano già adottato un proprio regolamento edilizio.

Per il Comune di Budrio, gran parte della documentazione anteriore al 1900 è andata distrutta (incendio del 1948), rendendo difficile individuare con precisione la primissima adozione storica di un regolamento edilizio locale.

La verifica della conformità urbanistico-edilizia è stata pertanto effettuata sulla base della documentazione catastale più risalente e dal confronto con lo stato di fatto rilevato nel corso dei sopralluoghi.

Si è pertanto proceduto alla consultazione dell'archivio cartaceo catastale, nel quale sono state reperite due planimetrie relative alle unità immobiliari originarie contraddistinte dai subalterni 1 e 14, la cui fusione – denunciata al Catasto in data 5. 6.2007 – ha dato origine all'attuale subalterno 16:

- sub. 1 → planimetria prot. n. 444 del 27.3.1963
- sub. 14 → planimetria prot. n. 416 del 28.10.1968,

Non sono state rinvenute le planimetrie di primo impianto, come attestato dalla comunicazione dell'Agenzia delle entrate, Ufficio Provinciale – Territorio Area Servizi catastali e cartografici in seguito a richiesta prot. 61584 del 05/03/2026.

Riguardo alla fusione delle precedenti unità sub. 1 e sub. 14 non risultano agli atti del Comune titoli edilizi che ne abbiano autorizzato la realizzazione e, pertanto, sono state apportate non legittimamente modifiche distributive interne e l'apertura del collegamento tra le due unità.

La fusione denunciata al Catasto nel 2007, infatti, non costituisce titolo edilizio.

Dal confronto fra le suddette planimetrie (sub. 1 e sub. 14), inoltre, emerge che:

- i due piccoli locali direttamente accessibili dal tinello, che allo stato attuale sono separati ed ospitano un cucinotto e un bagno, sono rappresentati nella planimetria del '63 (sub. 1) come un unico vano e sembrerebbe non essere presente la piccola finestra che affaccia sul cavedio interno;
- l'altezza interna di tutti gli ambienti risulta sensibilmente inferiore a quanto indicato nelle planimetrie,
- è stata chiusa la porta che dal corridoio condominiale dava accesso diretto al locale originariamente sub. 14 (planimetria del '68), attualmente utilizzato come camera da letto.



La sanabilità di tali difformità mediante pratica edilizia sarà subordinata alla verifica della conformità urbanistica, sia alla disciplina vigente al momento della realizzazione sia a quella attuale, oltre che al rispetto dei requisiti igienico e sanitari necessari per l'abitabilità.

In particolare, le altezze interne ridotte e la zona in cui attualmente è realizzato il bagno e l'angolo cottura non rispettano tali requisiti e saranno necessarie opere di adeguamento per legittimare la funzione abitativa.

Al momento, la fattibilità di tale adeguamento non è assolutamente garantita, anche alla luce del recente incontro con i tecnici del settore Edilizia privata che non hanno fornito indicazioni certe a riguardo.

Qualora fosse possibile la sanatoria, i costi per la regolarizzazione possono essere stimati indicativamente in:

- sanzione amministrativa per sanatoria → importo minimo di circa € 1.000,00; si sottolinea che questa è la sanzione minima e che l'oblazione richiesta dal Comune potrebbe essere superiore,
- onorari tecnici per pratica edilizia e aggiornamento catastale → indicativamente € 5.000,00, secondo i valori di mercato,

per un totale stimato di circa € 6.000,00, salvo diversa determinazione della sanzione da parte dell'Amministrazione Comunale.

Forfettariamente si considera un importo complessivo di € 10.000,00 per la regolarizzazione.

Tale quantificazione ha carattere puramente estimativo ed è finalizzata esclusivamente alla determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile nell'ambito della presente procedura.

Si ripete che la sanatoria, qualora fattibile, richiederà anche la realizzazione di opere edilizie e/o impiantistiche finalizzate all'adeguamento dell'immobile dal punto di vista dei requisiti igienici e edilizi nonché strutturali.

Sarà, in ogni caso, onere dell'acquirente la verifica della piena legittimità edilizia e urbanistica nonché il rispetto dei requisiti igienico sanitari, avvalendosi di un tecnico qualificato, mediante:

- reperimento di ulteriore documentazione probatoria presso i pubblici archivi, non essendo stato possibile rinvenire il titolo edilizio originario dell'immobile,
- ulteriori accertamenti dello stato dei luoghi, eseguendo un rilievo di dettaglio,
- confronto con i tecnici comunali per confermare le effettive possibilità di regolarizzazione e gli oneri connessi

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 "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 in data 29 maggio 2026 risulta: *"Il bene, ubicato a Budrio in via Costa n. 47, è occupato dal sig. _____, unitamente alla sua famiglia, in forza di regolare contratto di locazione stipulato con l'esecuto. Tale contratto, registrato presso l'Agenzia delle Entrate, ufficio territoriale di Bologna 2, il 16.10.2024, è stato stipulato in data 01/10/2024 fino alla data 30/09/2028 con possibilità di rinnovo per ulteriori 4 anni. Il contratto, essendo stato sottoscritto precedentemente al pignoramento, risulta opponibile alla procedura".*

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



Bologna li 23 luglio 2026

Atto firmato digitalmente
DAL NOTAIO
Dott. Claudio Babbini

