



TRIBUNALE DI BOLOGNA
4° Sezione Civile – Esecuzioni Immobiliari

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Nella procedura esecutiva n. **69/2025 R.G.E.**

Promossa da: Bcc Npls 2018-2 S.r.l

Contro: Visani Andrea

Il notaio delegato alla vendita **dott.ssa Rita Merone**

- vista l'ordinanza ex art. 569 c.p.c. emessa in data 12 marzo 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.

- vista la diserzione avutasi in data 9 luglio 2026,

fissa la vendita del compendio immobiliare oggetto della procedura esecutiva suindicata, fissando all'uopo l'udienza del giorno

3 DICEMBRE 2026

per il lotto unico ad ore 10.15

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 e volturazione dei beni alienati.

2) **Per il lotto unico il prezzo base d'asta è di Euro 33.750,00**

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 DI BOLOGNA R.G. 69/25) presso la **Banca BPER Spa – Via Giacomo Venezian, 5/a Bologna**

IBAN

I	T	4	8	D	0	5	3	8	7	0	2	4	0	0	0	0	0	0	4	5	3	4	3	8	5
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

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 e 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. Elisabetta Quarata Tel. 051/5063981.

LOTTO UNICO

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

(come da relazione tecnica agli atti)

Piena Proprietà di unità immobiliare ad uso abitativo con sviluppo al piano terra costituita da ingressopranzo, soggiorno, due disimpegni, due camere, un bagno oltre a cantina al piano seminterrato e ripostiglio in fabbricato accessorio in corpo separato dal fabbricato principale, il tutto facente parte di un complesso immobiliare ad uso residenziale sito in Comune di Fontanelice (BO), Piazza Roma n. 6.

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.

***Si precisa come risultante dall'ordinanza di vendita del 12 marzo 2026:** "Visto quanto accertato dallo stimatore in ordine alla proprietà di porzioni del fabbricato pignorato e precisamente le unità immobiliari al Catasto Fabbricati di Fontanelice distinte al Foglio 16, Mappale 184 Sub.10-11-12 che risultano di proprietà dell'esecutato sig. ----- solo per la quota di 1/2. Dichiaro improcedibile l'esecuzione su tali beni con riferimento alla quota di 1/2 non di proprietà dell'esecutato e per l'effetto ordina la restrizione della trascrizione del pignoramento trascritto a Bologna in data 18.03.2025 Reg. Part. n. 9031 e Reg. Gen. n. 12457 alla sola quota di 1/2 del sig. -----".*

ATTUALE IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

Quota di 1/1 (un intero) di piena proprietà - Catasto Fabbricati del Comune di Fontanelice (BO):

- **Foglio 16, Particella 184, Subalterno 4 graffato con la Particella 335**, Subalterno 2, Piazza Roma n. 6, Piano S1 - T, Categoria A/4, Classe 1, Consistenza Vani 3, Superficie Catastale Totale 67 mq., Superficie Catastale Totale escluse aree scoperte 67 mq., R.C. Euro 114,65 (abitazione e cantina);

- **Foglio 16, Particella 184, Subalterno 6**, Piazza Roma n.6, Piano T, Categoria A/4, Classe 2, Consistenza vani 2,5, Superficie Catastale Totale 58 mq., Superficie Catastale Totale escluse aree scoperte 58 mq., R.C. Euro 112,33 (abitazione)

Quota di 1/2 (un mezzo) di piena proprietà - Catasto Fabbricati del Comune di Fontanelice (BO):

- **Foglio 16, Particella 184, Subalterno 10**, Piazza Roma n.6, Piano T, Categoria F/4 (unità in corso di definizione);

- **Foglio 16, Particella 184, Subalterno 11**, Piazza Roma n. 6, Piano T, Categoria F/4, (unità in corso di definizione);

- **Foglio 16, Particella 184, Subalterno 12**, Piazza Roma n.6, Piano T, Categoria F/4, (unità in corso di definizione).

Come espressamente evidenziato nella perizia estimativa del perito stimatore Geom. Davide Ferri, 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. Davide Ferri per l'immobile oggetto di trasferimento 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 Fontanelice (BO), rassegna quanto segue:



Regolarità edilizia: Il fabbricato di cui fa parte il bene oggetto di pignoramento è stato edificato in data **anteriore al 1° settembre 1967** ed è stato oggetto dei seguenti provvedimenti autorizzativi rilasciati dal Comune di Fontanelice (BO):

- D.I.A. in sanatoria Prot. n.632 del 14.02.2009;
- D.I.A. Prot. n.699 del 20.02.2009 (Ristrutturazione edilizia).

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 Verbali di accertamento di Violazione Urbanistica

Dalla perizia risulta che: "In occasione del sopralluogo ed a seguito di comparazione tra lo stato legittimo e quanto rilevato in loco sono state accertate difformità compiute presumibilmente in fasi successive alla realizzazione dell'edificio; in particolare rispetto agli Elaborati Grafici depositati presso gli archivi del Comune di Fontanelice (BO), risulta che:

- l'abitazione, come da pratica edilizia DIA Prot. n.699, del 20.02.2009, risulta direttamente collegata ad adiacente locale Camera; tale locale Camera, all'attualità, risulta facente parte di unità immobiliare (Sub.8) di altra proprietà non oggetto della presente procedura;

- si rileva la realizzazione di un gradino/alzata per accedere alla Camera avente tipologia singola oltre al tamponamento della nicchia sul muro perimetrale interno della Camera avente tipologia matrimoniale;

- la Cantina posta al Piano Seminterrato, come da pratica edilizia DIA Prot. n.699, del 20.02.2009, risulta direttamente collegata ad adiacente locale Cantina; quest'ultimo locale Cantina, all'attualità, risulta facente parte di unità immobiliare (Sub.9) di altra proprietà non oggetto della presente procedura.

In riferimento alle difformità indicate, rimandando all'allegato elaborato grafico per una più chiara identificazione, si può affermare che tali opere sono generalmente riconducibili ad intervento di Manutenzione Straordinaria, e risulta possibile, ove ve ne siano i presupposti, e quindi nel caso in cui l'intervento risulti conforme agli strumenti urbanistici generali e di attuazione approvati e non risulti in contrasto con quelli adottati, sia al momento della realizzazione dell'opera sia al momento della presentazione della domanda, in conformità all'art. 17 (Accertamento di conformità) della L.R. n. 23 del 21.10.2004, procedere alla sanatoria o la legittimazione delle difformità mediante la predisposizione di Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) o Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A.) allegando, oltre agli elaborati di Progetto, una relazione descrittiva nella quale è dichiarata la conformità dell'intervento alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'opera, sia al momento della presentazione della richiesta, nonché autocertificazione, nella quale sia esplicitamente denunciata la data di avvenuta esecuzione delle opere in difformità per le quali si richiede la sanatoria; si provvederà altresì al pagamento delle sanzioni previste dalla legge al momento della presentazione, oltre alle spese tecniche e diritti di segreteria, ponendo tali incombenze a cura e spese dell'aggiudicatario. "

Lo stesso perito stimatore precisa che:

- al Piano Terra, sarebbe opportuno eliminare/chiudere la porta di accesso all'adiacente Camera dell'unità immobiliare identificata con il Sub. 8, mediante tamponamento in laterizio, in quanto di altra proprietà non oggetto della presente procedura;

- al Piano Seminterrato, sarebbe opportuno eliminare/chiudere la porta di accesso all'adiacente Cantina dell'unità immobiliare identificata con il Sub. 9, mediante tamponamento in laterizio, in quanto di altra proprietà non oggetto della presente procedura.

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 depositata agli atti della procedura risulta che l'immobile è stato dichiarato inagibile, come da ordinanza n. 49 del 2024 del Comune di Fontanelice.

Si precisa che con provvedimento in data il 12 marzo 2026 il Giudice Dell'esecuzione ha disposto "l'ordine di liberazione". Maggiori informazioni riguardo allo stato occupazionale verranno fornite solo ed esclusivamente dal custode Avv. Elisabetta Quarata

Bologna lì 23 luglio 2026

Atto firmato digitalmente
DAL NOTAIO
Dott.ssa Rita Merone

