



TRIBUNALE DI BOLOGNA  
4° Sezione Civile – Esecuzioni Immobiliari

### AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Nella procedura esecutiva n. 92/2024 R.G.E.

Promossa da:

MAUI SPV S.R.L.

Contro:

Indicazione omessa

Vista l'ordinanza ex gli artt. 569, 570 e 591-bis, c.p.c. emessa in data 3 febbraio 2025 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. Luca Guglielmino**

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

**10 Giugno 2025**

per il **Lotto Unico** alle ore 11.45

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 e 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 54.000,00**

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 **Emilbanca - Via D'Azeglio, 59 – Bologna, IBAN IT59 W070 7202 4110 0000 0749 861**

la cui valuta di accredito deve essere anteriore alla data di udienza, 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) **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°.

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](http://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 IVG (Istituto Vendite Giudiziarie) Tel. 051/453155 Cell. 348/3615266.**



## LOTTO UNICO

### DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

(come da relazione tecnica agli atti)

**Proprietà per la quota di 1/1 (intero)** di un **appartamento (cielo terra)** posto ai piani terra e primo; completa il compendio un locale accessorio, posto in edificio separato, destinato a cantina/deposito. L'edificio è sito in Comune di Medicina (BO), loc. La Fabbrica – via San Vitale ovest n.699/A.

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.

#### **ATTUALE IDENTIFICAZIONE CATASTALE:**

**Nel Catasto Fabbricati del Comune di Medicina (BO)** con i seguenti dati identificativi:

**Foglio 159 - Particella 89 - Subalterno 2** - VIA SAN VITALE OVEST n. 699A - Piano T-1 - Categoria A/4 - Classe 1 - Consistenza 5 Vani - Superficie Catastale Totale: 71 metri quadrati - Superficie Catastale Totale escluse aree scoperte: 71 metri quadrati - Rendita Catastale Euro 198,84;

**Foglio 159 - Particella 11 - Subalterno 2** - VIA SAN VITALE OVEST - Piano T - Categoria A/4 - Classe 1 - Consistenza 0,5 Vani - Superficie Catastale Totale: 17 metri quadrati - Superficie Catastale Totale escluse aree scoperte: 17 metri quadrati - Rendita Catastale Euro 19,88.

Come espressamente evidenziato nella perizia estimativa del perito stimatore Arch. Roberto Nanetti, 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:**

Come attestato dal perito stimatore Arch. Roberto Nanetti per l'immobile oggetto di trasferimento, facente parte di un fabbricato costruito in data **anteriore al 1° settembre 1967**, agli atti del Comune di Medicina (BO) risultano rilasciati i seguenti titoli abilitativi:

- **Concessione Edilizia in Sanatoria** (ai sensi della L. 47/1985) – N. 35 - P.G. 6996/85 del 14.10.1985 Pratica n.242/85 – Rilasciata il 15.03.1989;
- **STATO LEGITTIMO** (ai sensi del art.9 bis del DPR 380/2001 – Agg. alla L. 105/2024);
- **Certificato di Abitabilità e/o Agibilità** (ex art. 35 comma 14 Legge n.47/1985) – Concessione edilizia in sanatoria n. 35 - prot. 6996/85 del 14.10.1985. rilasciata in data 01.03.1989.

Lo stesso perito stimatore precisa quanto segue:

*"Durante il sopralluogo di primo accesso (eseguito il 08.11.2024 congiuntamente con il Custode giudiziario), è stato eseguito anche un sommario rilievo per verificare la rispondenza dello stato di fatto dei luoghi con gli elaborati grafici allegati a titoli edilizi legittimi.*

*Tutte le misure rilevate sono state confrontate con quelle indicate nell'elaborato grafico dello stato legittimo (**Concessione Edilizia in Sanatoria** (ai sensi della L. 47/1985) – N. 35 - P.G. 6996/85 del 14.10.1985 Pratica n.242/85) oppure determinate con misurazioni sull'elaborato stesso.*

*Dopo le operazioni di rilievo è stata riscontrata la non conformità dello stato dei luoghi con gli elaborati grafici allegati al titolo edilizio.*

#### **Appartamento:**

- sono presenti, al piano terreno, lievi difformità che sono indicate nell'elaborato grafico (sommario rilievo) allegato alla presente perizia (ALL.06);
- sono state riscontrate, al piano primo, difformità rispetto agli elaborati allegata al titolo legittimo: rispetto al pianerottolo di arrivo le camere hanno una quota di pavimento più alta (+ 23 cm); sull'elaborato non è rappresentata nessuna variazione di quota.
- Il ripostiglio, con accesso da una camera, è stato trasformato in bagno. Il locale non ha i requisiti



igienico sanitari per ospitare un bagno o altre attività primarie. Deve essere ripristinata la funzione ripostiglio a totale onere e carico del futuro aggiudicatario.

- L'unità immobiliare presenta un sottotetto, che non è stato possibile visionare in sede di sopralluogo, con accesso tramite una piccola botola a soffitto. Nessun elaborato, catastale o allegato al titolo edilizio
- legittimo, rappresenta o incida la presenza di tale spazio. Sarà anche questo spazio da sottoporre a sanatoria, a totale onere e carico del futuro aggiudicatario.

Negli elaborati grafici non sono indicate le altezze nette interne ai vani; le altezze indicate negli elaborati sono quelle rilevate in loco dallo scrivente.

Sono state riscontrate nelle quote, inoltre, alcune difformità che rientrano nelle tolleranze indicate dal DPR 380/2001, dal DL 70/201, dall'art. 19 bis della L.R. n.23/2004 e dall'art. 34 bis del DPR 380/2001 (Agg. alla L. 105/2024)

Tali difformità, definite tolleranze, non costituiscono violazione urbanistica e non sono soggette a sanzione amministrativa.

La loro sanatoria/rappresentazione potrà essere effettuata esclusivamente al momento della presentazione del prossimo titolo edilizio che riguardi l'unità immobiliare; tali tolleranze potrebbero essere oggetto, secondo le modifiche introdotte dalla L.105/2024, alla verifica (eseguita da Tecnico strutturista abilitato e a totale onere e carico del futuro aggiudicatario) di rispondenza alla normativa tecnica al momento della realizzazione delle difformità; a seguito della verifica potrebbe essere, a totale onere e carico del futuro aggiudicatario, indispensabile acquisire il titolo abilitativo sismico attualmente previsto per il tipo di opere realizzate in difformità (sanatoria sismica). L'esito delle procedure di verifica dovrà essere allegato alla dichiarazione di tolleranza (art. 19bis comma 1 quater LR 23/2004)

Le altre difformità come sopra individuate dovranno essere oggetto della presentazione di idoneo titolo edilizio in sanatoria a totale onere e carico del futuro aggiudicatario.

Nello specifico SCIA in sanatoria (ai sensi dell'art.34 del DPR 380/2001 agg. alla L. 105/2024) con pagamento, a totale onere e carico del futuro aggiudicatario, dei diritti di segreteria (attualmente 120 €) e delle oblazioni da versare all'Amministrazione comunale, stabilita nel triplo del valore del costo di costruzione (con un minimo di € 1.032 ad un massimo di € 10.328 stabilita dal responsabile del procedimento). Nell'eventualità che gli interventi abbiano la cosiddetta "doppia conformità" la sanzione sarà quantificata in misura non inferiore a 516 euro e non superiore a 5.164 euro.

A seguito della Legge 105/2024 (csd. Salvacasa) sarà necessaria apposita dichiarazione, a totale onere e carico del futuro aggiudicatario, eseguita da tecnico abilitato che può concludersi con l'acquisizione dell'autorizzazione sismica (sanatoria sismica).

### **Cantina**

sono presenti difformità, indicate nell'elaborato grafico (sommario rilievo) allegato alla presente perizia (ALL.06):

è stata modificata la "facciata" con la trasformazione di una finestra in porta e di una porta in finestra; la quota del pavimento risulta a - 44 cm rispetto al piano di campagna;

il pollaio risulta demolito ed è stato realizzato un soppalco e nello spazio sottostante è stato realizzato un bagno ed una parete attrezzata ad angolo cottura.

Tutte le difformità sopra indicate sono state eseguite senza titolo edilizio ai sensi dell'art.36 del DPR 380/2001 e saranno sanabili anche ai sensi delle norme introdotte dalla L.105/2024.

Naturalmente rimane sempre possibile il ripristino dello stato dei luoghi secondo lo stato dei luoghi nel titolo legittimo; sarà a totale onere e carico del futuro aggiudicatario, incaricare tecnico abilitato per verificare che le operazioni di demolizioni avvengano in sicurezza e non vadano a compromettere la stabilità dell'edificio.

Sono presenti impianti tipici un uso abitativo (riscaldamento e acqua calda); non consentiti in locali ad uso cantina. **Il ripristino dello stato dei luoghi all'uso legittimo sarà a totale onere e carico del futuro aggiudicatario.**

Negli elaborati grafici non sono indicate le altezze nette interne ai vani; le altezze indicate negli elaborati sono quelle rilevate in loco dallo scrivente.



Sono state riscontrate nelle quote, inoltre, alcune difformità che rientrano nelle tolleranze indicate dal DPR 380/2001, dal DL 70/201, dall'art. 19 bis della L.R. n.23/2004, dall'art. 34 bis del DPR 380/2001 (Agg. alla L. 105/2024).

Tali difformità, definite tolleranze, non costituiscono violazione urbanistica e non sono soggette a sanzione amministrativa.

La loro sanatoria/rappresentazione potrà essere effettuata esclusivamente al momento della presentazione del prossimo titolo edilizio che riguardi l'unità immobiliare; tali tolleranze potrebbero essere oggetto, secondo le modifiche introdotte dalla L.105/2024, alla verifica (eseguita da Tecnico strutturista abilitato e a totale onere e carico del futuro aggiudicatario) di rispondenza alla normativa tecnica al momento della realizzazione delle difformità; a seguito della verifica potrebbe essere, a totale onere e carico del futuro aggiudicatario, indispensabile acquisire il titolo abilitativo sismico attualmente previsto per il tipo di opere realizzate in difformità (sanatoria sismica). L'esito delle procedure di verifica dovrà essere allegato alla dichiarazione di tolleranza (art. 19bis comma 1quater LR 23/2004)

Le altre difformità come sopra individuate dovranno essere oggetto della presentazione di idoneo titolo edilizio in sanatoria a totale onere e carico del futuro aggiudicatario.

Nello specifico SCIA in sanatoria (ai sensi dell'art.34 del DPR 380/2001 agg. alla L. 105/2024) con pagamento, a totale onere e carico del futuro aggiudicatario, dei diritti di segreteria (attualmente 120 €) e delle oblazioni da versare all'Amministrazione comunale, stabilita nel triplo del valore del costo di costruzione (con un minimo di € 1.032 ad un massimo di € 10.328 stabilita dal responsabile del procedimento). Nell'eventualità che gli interventi abbiano la cosiddetta "doppia conformità" la sanzione sarà quantificata in misura non inferiore a 516 euro e non superiore a 5.164 euro.

A seguito della Legge 105/2024 (csd. Salvacasa) sarà necessaria apposita dichiarazione, a totale onere e carico del futuro aggiudicatario, eseguita da tecnico abilitato che può concludersi con l'acquisizione dell'autorizzazione sismica (sanatoria sismica).

\* \* \*

A seguito della presentazione del titolo in sanatoria (esclusivamente nel caso sia del tipo senza opere) la successiva presentazione della SCCEA (segnalazione certificata di conformità edilizia e di agibilità), secondo la norma attualmente vigente (art.23 comma 1 - LR n.15/2013 e successive modifiche), sarà facoltativa.

Sarà a totale onere e carico del futuro aggiudicatario incaricare un Tecnico abilitato che esegua un rilievo puntuale dell'unità immobiliare e di tutte le parti necessarie alla presentazione del titolo a sanatoria, che verifichi ed evidenzi le difformità in modo puntuale ed idoneo alla presentazione degli elaborati grafici necessari, che presenti i titoli abilitativi necessari alla regolarizzazione urbanistica/edilizia e catastale.

Questi oneri non sono quantificabili in quanto oggetto di libero mercato e soggetti a trattativa tra le parti.

Sarà a totale onere e carico del futuro aggiudicatario incaricare un Tecnico abilitato per presentare, all'Agenzia del Territorio, le pratiche ed istanze necessarie per l'aggiornamento delle planimetrie catastali.

\* \* \*

L'aggiudicatario potrà comunque, ricorrendone le condizioni di legge, accedere ad eventuali sanatorie per violazioni anche non rilevate, ai sensi del T.U. di cui al D.P.R. 6601 n.380 e della L 47/85 e successive modificazioni.

\* \* \*

Nella valutazione il CTU ha tenuto in debito conto quanto sopra evidenziato in merito alla regolarità edilizia/catastale dell'immobile.

L'abbattimento del valore di mercato determinato in perizia, per individuare un idoneo valore di base d'asta, tiene in debito conto anche di quanto sopra descritto in merito alla situazione edilizia-urbanistica, della individuata situazione catastale, della mancanza di garanzia per vizi occulti e del fine specifico che guida la stima (vendita giudiziaria.)"

---



Ai sensi della vigente normativa edilizia l'immobile oggetto di trasferimento, come dichiarato dallo stesso perito stimatore, evidenzia alcune **difficoltà 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), rilasciato in data 9 dicembre 2024, dal quale risulta che l'immobile pignorato rientra nella Classe Energetica di tipo "G".

**CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI:**

I beni in oggetto vengono trasferiti senza garanzia di conformità degli impianti, con onere e spese di adeguamento a carico dell'aggiudicatario.

**SITUAZIONE OCCUPAZIONALE:**

Come espressamente evidenziato nell'ordinanza di vendita ex art. 569 c.p.c. il Giudice dell'Esecuzione: *"vista la relazione del ctu e del custode giudiziario avuto riguardo alla natura abitativa dell'immobile del Lotto unico, all'attuale stato di occupazione, ovvero l'immobile risulta libero, in seguito ad accesso forzoso".*

Maggiori informazioni riguardo allo stato occupazionale verranno fornite solo ed esclusivamente dal custode **IVG (Istituto Vendite Giudiziarie).**

Pianoro (BO) li 24 marzo 2025

Atto firmato digitalmente  
DAL NOTAIO  
Dott. Luca Guglielmino

