



TRIBUNALE DI BOLOGNA
4° Sezione Civile – Esecuzioni Immobiliari

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Nella procedura esecutiva n. 189/2024 R.G.E.

Promossa da

SUPERCONDominio DI VIA VIGHI NN. 2-16 - VIA GNUDI NN.12-18 - VIA CERVANTES NN. 1-7 IN BOLOGNA

Contro:

Indicazione omessa: D.lg. 30 giugno 2003, n. 196, art. 174, comma 10.

Vista l'ordinanza *ex art.* 569 c.p.c. emessa il 20 marzo 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., nonché i successivi provvedimenti emessi dal medesimo Giudice dell'Esecuzione il 25 marzo 2025 ed il 30 aprile 2025,

il notaio delegato alla vendita dott. **Roberto Moscatiello** fissa, in conformità al provvedimento di delega, la vendita del compendio immobiliare oggetto della procedura esecutiva suindicata, fissando all'uopo l'udienza del giorno

17 luglio 2025

per il **LOTTO UNICO** alle ore **10:00**

presso il Tribunale Civile di Bologna in apposita sala sita in **piazzetta Prendiparte n. 2 – Bologna**.

L'alienazione dei beni immobili oggetto della procedura esecutiva indicata in epigrafe avverrà secondo le modalità di vendita senz'incanto disciplinata dagli artt.



570 c.p.c. e seguenti.

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) Il **prezzo base d'asta** per il **LOTTO UNICO**, come da ordinanza, è di euro **160.000,00**.

3) Le offerte in aumento non potranno essere inferiori a:

- Euro 1.000,00 per gli immobili valutati fino a 50.000,00 euro;
- Euro 2.000,00 per gli immobili valutati oltre i 50.000,00 euro e fino a 300.000,00 euro;
- Euro 5.000,00 per gli immobili valutati oltre i 300.000,00 euro e fino a 650.000,00 euro;
- Euro 10.000,00 euro per tutti gli immobili valutati oltre i 650.000,00 euro.

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 12:00 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 alla procedura esecutiva R.G.E. n. 189/24, lotto unico) presso la **BPER BANCA, via Venezian n. 5/A, Bologna (BO)**, IBAN

I	T	2	5	X	0	5	3	8	7	0	2	4	0	0	0	0	0	0	4	3	4	0	9	7	8
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

d'una somma pari al **20% del prezzo da lui proposto**, da imputarsi a cauzione.

La cauzione, a pena d'inefficacia dell'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 **senz'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 del lotto messo in vendita saranno soggetti a** **tassa di registro o all'I.V.A. al variare del regime fiscale vigente al momento dell'atto di trasferimento e in base alle condizioni soggettive fiscali dell'aggiudicatario.**



7) La domanda di partecipazione dovrà riportare:

- le complete generalità dell'offerente, unitamente a una fotocopia del documento d'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 d'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, comma 3, 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 e il CTU presenti in udienza, provvederà all'aggiudicazione, al contrario, nell'ipotesi in cui vi siano più offerte valide si procederà a una gara tra tutte le offerte ritenute regolari *ex artt. 571 e 572, comma 3, c.p.c.*; Si dispone altresì che nell'ipotesi di più offerte valide di pari importo e nell'impossibilità d'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 senz'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, comma 4, c.p.c. (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 e, 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. CARLO DALLA VECCHIA (tel: 051/436153).

LOTTO UNICO

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

(come da relazione tecnica del 27 gennaio 2025

e successiva integrazione volontaria del 14 aprile 2025, entrambe agli atti)

“Proprietà per la quota di 1/1 (intero) [...] di porzione di edificio residenziale; il compendio è costituito da appartamento posto al piano primo, completa il compendio un locale accessorio con destinazione cantina posto al piano interrato. L'edificio è sito in Comune di Bologna (BO) via C. Vighi n. 8”.

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, destinazione e regolamento di condominio e di supercondominio e con tutti i patti e condizioni risultanti dal titolo di provenienza (depositato nel fascicolo della procedura e che qui s'intende integralmente richiamato e trascritto) e dalla perizia estimativa effettuata dal perito stimatore e sua successiva integrazione volontaria, (depositate nel fascicolo della procedura e che qui s'intendono integralmente richiamate e trascritte). Si dà atto, secondo quanto risulta dalla perizia estimativa redatta dal perito stimatore arch. ROBERTO NANETTI il 27 gennaio 2025, che *“E' presente inoltre, senza individuazione catastale, un ampio vano condominiale (con annesso vano*



lavanderia) posto al piano seminterrato e di uso comune alle due scala che costituiscono l'edificio”.

ATTUALE IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

Catasto **Fabbricati**

Comune di **Bologna**

Foglio **143**

Mappale **832**, subalterno **9**, via Coriolano Vighi n. 8, P-S1-1, zona censuaria 2, categoria A/4, classe 4, consistenza vani 4, superficie catastale totale mq. 89, superficie catastale totale escluse aree scoperte mq. 88, R.C.E. 371,85.

L'appartamento confina con vano scala comune e muri esterni, su più lati, salvo altri; la cantina confina con corridoio comune, muro esterno e altra cantina privata, salvo altri.

Secondo quanto risulta dal titolo di provenienza, è compresa la comproprietà in ragione della quota indivisa di 10/70 (dieci settantesimi) – e, comunque, tutti i diritti spettanti alla parte esecutata – del vano condominiale a suo deposito posto al piano interrato e distinto al catasto fabbricati come segue:

Catasto **Fabbricati**

Comune di **Bologna**

Foglio **143**

Mappale **832**, subalterno **12**, via Coriolano Vighi n. 8, P-S-1, zona censuaria 2, categoria C/2, classe 1, consistenza mq. 12, superficie catastale totale mq. 14, R.C.E. 49,58.

Relativamente al detto vano condominiale (subalterno 12), si dà atto che nella perizia estimativa redatta dal perito stimatore arch. ROBERTO NANETTI il 27 gennaio 2025 il CTU “*segnala che l'unità immobiliare non dispone di una sua specifica planimetria catastale, ma risulta rappresentata congiuntamente alla planimetria di un'altra unità immobiliare (sub. 11 – Intestato al Comune di Bologna). Sarà a totale onere e carico del futuro aggiudicatario, in accordo con gli altri comproprietari e con la Proprietà del sub. 11, procedere alla regolare rappresentazione della planimetria del vano comune*”.

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 all'1 settembre 1967**, agli atti del Comune di Bologna risultano rilasciati i seguenti titoli abilitativi:

“Richiesta di costruzione fabbricati – N. 18610/1958 - P.G. n. 70584/1958. STATO LEGGITTIMO dell'immobile.

Il progetto non è mai stato licenziato in quanto ai sensi dell'art.5 L.n. 640/1954,



essendo opere del Consiglio Superiore dei lavori pubblici o alle OO.PP. (come da annotazione del Tecnico comunale nella richiesta di abitabilità in allegato alla pratica), non necessitavano di licenza e venivano inviata al Comune per conoscenza comunicazione della costruzione.

Certificato di Abitabilità e/o Agibilità - prot. 78425/1962 del 17.12.1962 **NON RILASCIATA.**

Denuncia Inizio Attività (DIA) (ai sensi dell'art.16 Nda del RE-parte II) – P.G. n. 219816 del 15.09.2008 – Opere interne di RE2.

Negli elaborati grafici allegati alla pratica è stato assunto come stato legittimo la planimetria catastale del 1965(All.03/A) e segnalate difformità con lo stato rilevato. Lo scrivente sottolinea che lo stato rilevato era conforme allo stato indicato negli elaborati di progetto (Richiesta di costruzione fabbricati – N. 18610/1958 - P.G. n.70584/1958).

Denuncia Inizio Attività (DIA) (ai sensi dell'art.16 Nda del RE-parte II) – P.G. n. 3044276 del 23.12.2008 – Variante in corso d'opera alla denuncia di inizio attività PG 219816/2008 per opere interne RE2.

STATO LEGITTIMO (ai sensi del art.9 bis del DPR 380/2001 – Agg. alla L. 105/2024)”.
Il perito stimatore, nella perizia estimativa redatta il 27 gennaio 2025, precisa quanto segue:

“Durante il sopralluogo di primo accesso (eseguito il 02.12.2024 congiuntamente con il Custode giudiziario), è stato eseguito anche un rilievo sommario 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 le quote riportate nell'elaborato grafico dello stato legittimo (DIA in vco: P.G. n.3044276 del 23.12.2008) oppure, se mancanti, determinate con misurazioni dirette sull'elaborato stesso.

Dopo le operazioni di rilievo è stata riscontrata la rispondenza dello stato dei luoghi con quanto indicato negli elaborati grafici dello stato legittimo.

Sono state riscontrate nelle quote alcune difformità (Contenute nel 2% di 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 interessi l'unità immobiliare oggetto di procedura.

A seguito dell'accesso agli atti presso il Comune di Bologna è stata constatata la mancata presenza della richiesta/rilascio dell'abitabilità sia dell'intero edificio che



dell'unità immobiliare in oggetto.

La presentazione della SCCEA (Segnalazione Certificata di Conformità Edilizia e di Agibilità) sarà a totale onere e carico del futuro aggiudicatario; si segnala che secondo la norma vigente è necessaria, in mancanza di SCCEA dell'intero edificio, della redazione di una relazione di idoneità statica (a cura di Tecnico strutturista abilitato) dell'intero edificio anche per richiedere la SCCEA per la singola unità immobiliare; il reperimento di tale documentazione sarà a totale onere e carico del futuro aggiudicatario, in accordo e comunione con gli altri Condomini se lo riterranno opportuno e necessario. Sarà a totale onere e carico del futuro aggiudicatario, il pagamento dei diritti di segreteria (attualmente € 190,00 per l'unità immobiliare) ed il concorso con il Condominio di tutti gli altri oneri necessari; a totale onere e carico del futuro aggiudicatario il reperimento di tutte le autorizzazioni, certificazioni, verifiche impiantistiche necessarie per la richiesta di SCCEA.

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 della SCCEA. 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 gli eventuali aggiornamenti 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”.

*Quindi, 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.lg. 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 “F”.

CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI:

L'immobile viene venduto senza garanzia di conformità degli impianti, con onere e spese d'adeguamento a carico dell'aggiudicatario.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE:



Dalla relazione del custode depositata in data 10 dicembre 2024 risulta che l'immobile pignorato è occupato dal debitore esecutato e dai figli, uno dei quali minorenne invalido con difficoltà persistente.

Maggiori informazioni riguardo allo stato occupazionale verranno fornite solo ed esclusivamente dal custode avv. CARLO DALLA VECCHIA.

Bologna, li 12 maggio 2025.

Atto firmato digitalmente
DAL NOTAIO
Dott. Roberto Moscatiello

