



TRIBUNALE DI BOLOGNA
4° Sezione Civile – Esecuzioni Immobiliari

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Nella procedura esecutiva n. 165/2019 R.G.E.

Promossa da:

MULTARI GABRIELLA

Contro:

Indicazione omessa

Il notaio delegato alla vendita **dott.ssa Elisabetta Iang**

- vista l'ordinanza ex art. 569 c.p.c. emessa in data 11 settembre 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.

- vista la diserzione avutasi in data 20 gennaio 2026,

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

19 maggio 2026

per il lotto unico ad ore 10.30

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 46.000,00**

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 alla procedura esecutiva R.G.E. n. 165/2019, lotto unico) presso la **EMILBANCA - Via D'Azeglio, 59 – Bologna**,

IBAN IT64 T070 7202 4110 0000 0760 419

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.**

7) La domanda di partecipazione dovrà riportare:

- le complete generalità dell'offerente, unitamente ad una fotocopia del documento di identità in corso di validità;
- 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 prodotto certificato in originale della C.C.I.A.A. dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente in udienza.

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.
- 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. Federico di Capua Tel. 051234371.

LOTTO UNICO

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

(come da relazione tecnica agli atti)



Piena proprietà di porzione di fabbricato inserita in un contesto condominiale sito nel Comune di Loiano, frazione Quinzano, in Via Alessandro Manzoni n.7 e consistente in un appartamento sito al secondo piano composto da ingresso, cucina abitabile, soggiorno, due camere, bagno, ripostiglio e balcone. Al piano terra cantina pertinenziale all'appartamento ed autorimessa accessibile da area cortiliva comune.

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:

Catasto Fabbricati del Comune di Loiano (BO):

Foglio 42:

- **Particella 295, sub 14**, Via Alessandro Manzoni n. 7, Categoria A/3 – Abitazione di tipo economico, Classe 3, Consistenza 5 vani, Superficie catastale totale 88 mq., Superficie escluse aree scoperte 85 mq., rendita € 309,87, Piano T-2;

- **Particella 295, sub 4**, Via Alessandro Manzoni n. 7, Categoria C/6 – Autorimessa, Classe 2, Consistenza 15 mq., Superficie catastale totale 15 mq., rendita € 63,52, Piano T.

Come espressamente evidenziato nella perizia estimativa del perito stimatore Geom. Marco Montalti, 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 Geom. Marco Montalti per l'immobile oggetto di trasferimento, facente parte di un fabbricato costruito in data **successiva** al 1° settembre 1967, agli atti del Comune di Loiano (BO) risultano rilasciati i seguenti titoli abilitativi:

- Licenza di costruzione N. 707 del 06.06.1973;

- Concessione di costruzione N. 31 Prot. 863 del 01.06.1977;

- Autorizzazione di abitabilità rilasciata in data 17.11.1986, rilasciata a seguito di verbale d'ispezione in data 26.09.1986.

Lo stesso perito stimatore precisa quanto segue: *“È stato chiesto al Comune di Loiano di estendere la ricerca per verificare se vi fossero ulteriori titoli abilitativi che interessassero i beni oggetto di pignoramento o parti comuni, ma successivamente ai suddetti provvedimenti non sono stati rilasciati, relativamente ai beni oggetto di pignoramento, ulteriori titoli abilitativi per l'esecuzione di opere o varianti, né sono stati elevati Verbali di accertamento di Violazione Urbanistica.*

A seguito del rilievo effettuato, si sono constatate le seguenti difformità rispetto ai titoli edilizi che la legittimano:



1. nel soggiorno dell'appartamento risulta essere stato realizzato un caminetto a vista che sfocia sulla copertura;
2. internamente all'appartamento rispetto alla licenza di costruzione N. 707 del 06/06/1973 non coincide il posizionamento della porta della cucina e la dimensione/posizionamento della porta del soggiorno;
3. non coincidono le altezze del piano terra rispetto alla licenza di costruzione N. 707 del 06/06/1973 in quanto risulta essere indicata un'altezza pari a mt. 2,30 e quella rilevata è pari a mt. 2,40;
4. il posizionamento e dimensionamento della cantina non coincide con quanto indicato nella concessione di costruzione N. 31 Prot. 863 del 01.06.1977;
5. piccoli scostamenti dimensionali sul posizionamento delle pareti divisorie dei locali, nonché il diverso posizionamento della canna fumaria presente in cucina.

L'abitabilità datata 17.11.1986 è riferita suddetti titoli edilizi indicati ed è stata rilasciata a seguito di redazione di verbale d'ispezione in data 26.09.1986, nel quale risultano osservate le prescrizioni fatte con nota n. 3257 del 05.08.1978 dall'Ufficiale Sanitario e dal Tecnico Comunale, pertanto successive al deposito delle planimetrie catastali depositate e protocollate in data 27.09.1977 ove non si evincono le difformità riscontrate ai punti 2 e 4.

Pertanto è parere che tutte le difformità di cui sopra possano essere presentate presentando una CILA a sanatoria per opere eseguite in assenza di titolo edilizio di cui all'art. 17, comma 1 della L.R. 23/2004 e successive modifiche ed integrazioni, con pagamento di una sanzione pecuniaria non inferiore ad € 1.000,00, per quanto riguarda l'abuso di cui al punto 1, con contestuale applicazione dell'art. 19bis, 1.1 lett. d), 1bis, 1ter per gli abusi di cui ai punti 2, 3, 4 e 5, oltre ad oneri comunali per l'istruttoria della pratica edilizia.

Tali difformità dovranno essere regolarizzate a cura e spese dell'aggiudicatario."

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:

Come espressamente evidenziato nell'ordinanza di vendita ex art. 569 c.p.c. il Giudice dell'Esecuzione: "vista la relazione del custode e la perizia del CTU Geom. Marco Montalti, avuto riguardo alla natura e alla destinazione catastale, nonché all'attuale stato di occupazione dell'immobile (abitato dal debitore esecutato), **autorizza** la continuazione nell'occupazione dell'immobile da parte del debitore fino all'emissione del decreto di trasferimento".

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

Bologna, 3 febbraio 2026

Atto firmato digitalmente

DAL NOTAIO

Dott.ssa Elisabetta Iang

