



TRIBUNALE DI BOLOGNA  
4° Sezione Civile – Esecuzioni Immobiliari

### AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Nella procedura esecutiva n. **126/2024** R.G.E.

Promossa da:

BANCO BPM S.P.A.

Contro:

Indicazione omessa

Il notaio delegato alla vendita **dott. Andrea Forlani**,

- vista l'ordinanza ex art. 569 c.p.c. emessa in data 28/04/2025 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 3 febbraio 2026,

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

**16 giugno 2026**

**per il lotto unico ad ore 11.15**

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.

2) **Per il lotto unico il prezzo base d'asta è di Euro 130.500,00**

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. 126/2024, lotto unico) presso la **Banca Monte dei Paschi di Siena – Piazza dei Tribunali, 6 Bologna**,

**IBAN IT 73 L 01030 02432 000010618096**

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

**LOTTO UNICO**

**DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

(come da relazione tecnica agli atti)

Piena proprietà dei seguenti immobili, siti in via Zena 33/3, Comune di Pianoro:

- fabbricato abitativo suddiviso in due unità immobiliari con ingressi indipendenti, ciascuna di due piani fuori terra,
  - o unità M 38, sub. 2 allo stato grezzo,
  - o unità M 38, sub. 3 in discreto stato di conservazione, completa di impianti e finiture,
- due autorimesse esterne all'abitazione,
  - o unità M 38, sub. 5,
  - o unità M 38, sub. 6,
- un piccolo locale di deposito, ricavato a lato dell'autorimessa sub. 6,
  - o unità M 38, sub. 7,
- corte esterna pertinenziale comune ai precedenti immobili,
  - o unità M 38, sub. 4,
- una stalla, completamente abusiva, da rimuovere a cura dell'aggiudicatario,
  - o unità M 327.
- terreni agricoli (M 9, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 181, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 326)

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 Pianoro,

Fog.	Part.	sub.	Cat.	Cl.	Consist.	Sup. cat.	Rendita (€)
78	38	2	A/2	U	8 vani	Totale: 191 m <sup>2</sup>	
						Totale escluse aree scoperte: 191	1.239.50
78	38	3	A/2	U	10 vani	Totale: 237 m <sup>2</sup>	
						Totale escluse aree scoperte: 237	1.549.37
78	38	4			BCNC		
78	38	5	C/6	1	22 m <sup>2</sup>	Totale: 27 m <sup>2</sup>	77.26
78	38	6	C/6	1	22 m <sup>2</sup>	Totale: 26 m <sup>2</sup>	77.26
78	38	7	C/2	1	4 m <sup>2</sup>	Totale: 7 m <sup>2</sup>	22.10
78	327		C/6	2	380 m <sup>2</sup>	Totale: 437 m <sup>2</sup>	1.570.03



Catasto Terreni del Comune di Pianoro:

Fog.	Part.	Qualità	Cl.	Superf. (ha are)	Reddito domin. (€)	Reddito agr. (€)
78	9	Bosco ceduo	3	1 05 06	4.34	1.63
78	29	Seminativo	3	1 57 20	43.03	48.71
78	30	Bosco ceduo	2	0 93 90	6.30	1.45
78	31	Seminativo	3	0 05 34	1.52	1.65
78	32	Soppresso, ha originato le particelle 326 allibrata al CT e 327 allibrata al CF				
	326	Seminativo	3	0 74 60	20.42	23.12
78	33	Seminativo	3	0 06 24	1.77	1.93
78	34	Bosco ceduo	2	0 39 70	2.26	0.62
78	35	Bosco ceduo	2	0 04 08	0.23	0.06
78	36	Seminativo	3	0 77 40	21.19	23.98
78	37	Seminativo	3	0 52 40	14.34	16.24
78	39	Bosco ceduo	2	0 33 00	1.87	0.51
78	181	Seminativo	3	0 72 23	19.77	22.38
78	183	Seminativo	3	0 63 85	17.48	19.79
78	184	Pioppeto	U	0 07 70	5.09	1.59
78	185	Seminativo	3	0 20 12	5.51	6.23
78	186	Bosco ceduo	2	0 39 30	2.23	0.61
78	187	Pioppeto	U	0 01 63	1,08	0,34
78	188	Bosco ceduo	2	0 01 43	0,08	0,02

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: "Quanto qui riportato non esime l'acquirente dall'effettuare ulteriori indagini avvalendosi di un professionista qualificato e rapportandosi con i tecnici comunali. Come di seguito dettagliato, in tutti gli immobili sono presenti difformità sostanziali, come meglio dettagliato nel seguito.



Sarà completamente a carico dell'aggiudicatario la regolarizzazione degli immobili, previa ulteriore verifica presso l'Ufficio Tecnico del Comune riguardo la possibilità di regolarizzare le difformità presenti sulla base della normativa urbanistica vigente al momento dell'aggiudicazione, incluse spese tecniche e sanzioni.

In particolare, visto che l'area in cui sorgono gli immobili è interessata da dissesto idrogeologico in evoluzione, andranno verificate eventuali disposizioni specifiche, adottate per far fronte al fenomeno, che potrebbero limitare ulteriormente le possibilità di intervento e regolarizzazione.

Fabbricato ad uso abitativo

Il fabbricato, costituito dalle unità M 38 sub. 2 e sub. 3, è stato costruito in seguito a Concessione edilizia n.114 del 15 febbraio 1977 prot. n. 152/76.

In data 29 marzo 1990 è stata rilasciata Concessione in sanatoria n. 1504, prot. n. 11192 per aumento di superficie.

M 38 sub. 2

Questa porzione di fabbricato risulta non completata, allo stato grezzo.

È stata realizzata la struttura portante (esclusa la scala di collegamento fra i due piani), i solai, il tetto e i tamponamenti di facciata. Mancano tutte le opere impiantistiche ed architettoniche, inclusi gli infissi dei vani porta e finestra che attualmente sono presidiati con delle tavole in legno.

Con riferimento ai titoli abilitativi, si evidenzia che:

- le misure planimetriche sono conformi alla concessione in sanatoria,
- vertendo la pratica di condono esclusivamente sulla maggior superficie, si ritiene che per i vani porta e finestra realizzati nelle facciate si debba far riferimento alla concessione originaria del '77 rispetto alla quale si riscontrano difformità nella posizione, nelle dimensioni e nel numero di aperture,
- le stesse considerazioni si estendono alla volumetria: questa porzione di fabbricato era stata concepita con il primo livello parzialmente interrato e per tale motivo era previsto l'accesso al piano superiore mediante due scale esterne che non sono state realizzate in quanto l'edificio è stato poi costruito completamente fuori terra; oltre a questo, il fabbricato risulta più alto rispetto allo stato legittimo, sia in virtù delle maggiori altezze interne che, presumibilmente, per il rialzo della copertura.

Considerato che il vigente Piano Territoriale Metropolitan non contempla in questa zona e per edifici abitativi la possibilità di ampliamenti/aumenti di volumetria, si ritiene che le difformità altimetriche siano regolarizzabili solo procedendo al ripristino dello stato legittimo.

Con costi e oneri a carico dell'aggiudicatario.

M 38 sub. 3

Anche in questo caso, gli elaborati grafici allegati alla concessione in sanatoria rappresentano il riferimento per la verifica di conformità delle misure planimetriche mentre per la volumetria e i prospetti dell'immobile è necessario il confronto con la concessione del '77.

Per le sole opere interne, si è proceduto invece al raffronto con la successiva Comunicazione di inizio lavori prot. n. 5817 del 27 aprile 1994.

Per l'immobile non risulta ottenuto il certificato di abitabilità.

Si osserva quanto segue:

- un maggiore approfondimento di una decina di centimetri della rientranza sul fronte sud, circostanza che comunque non determina un aumento di superficie,
- una maggior altezza interna al piano terra, di 12 cm, e una minor altezza, di 10 cm, al piano primo; parrebbe quindi esserci una "compensazione" per cui la variazione interna di altezza potrebbe ricadere in tolleranza,
- riguardo alle altezze esterne, per quanto è stato possibile rilevare, anche questa porzione di fabbricato sembrerebbe avere la copertura ad una quota maggiore rispetto allo stato legittimo,
- i vani porta e finestra realizzati nelle facciate presentano difformità,
- sul lato nord-ovest è stata montata abusivamente una veranda in profilati metallici e chiusure in plexiglas a ridosso della facciata,
- per quanto riguarda gli spazi interni, si riscontrano ulteriori difformità, in particolare al primo piano dove in



luogo di due camere ne è stata realizzata una, accorpendo i due ambienti, e dove manca la scala a chiocciola di accesso al sottotetto.

Per le stesse ragioni riportate per l'altra porzione di fabbricato, anche in questo caso si ritiene che le difformità altimetriche rilevate siano regolarizzabili solo procedendo al ripristino dello stato dei luoghi mediante l'abbassamento della copertura, a meno che la volumetria eccedente non rientri entro i limiti di tolleranza secondo la normativa vigente.

Non avendo avuto accesso al sottotetto, la scrivente non ha potuto verificare tale possibilità.

Sarà anche necessario rimuovere la veranda sul retro.

Per le altre difformità è possibile procedere con una pratica edilizia in sanatoria, con il pagamento della sanzione di legge. La fattibilità della sanatoria è comunque subordinata alla verifica dal punto di vista strutturale delle opere realizzate, in conformità alla normativa tecnica vigente al momento della realizzazione degli abusi, e dalla verifica dei requisiti igienico-edilizi.

Il progetto a sanatoria, pertanto, potrebbe richiedere anche la realizzazione di opere edilizie e/o impiantistiche finalizzate all'adeguamento dell'immobile.

**Autorimesse e locale deposito**

L'edificazione delle due autorimesse, unità sub. 5 e sub. 6, fa capo alla Concessione edilizia n.196 del 24 aprile 1993, prot. n. 11568.

Successivamente alla costruzione, è stata poi avanzata richiesta di concessione in sanatoria con domanda P.G. n. 2011 del 1° marzo 1995, per condonare la maggior superficie realizzata, incluso il locale di deposito, attuale sub. 7, ricavato a lato dell'autorimessa sub. 6.

Presso l'ufficio tecnico del Comune non risulta che sia stato dato seguito alle integrazioni richieste per completare la pratica di condono, non essendo stato ottenuto lo svincolo dalla Provincia.

Ad oggi quindi sussistono le citate difformità e andrà valutata, avvalendosi di un tecnico competente in materia e rapportandosi con le Pubbliche Amministrazioni, la possibilità di riprendere in mano la pratica di condono.

Nel caso tale possibilità sia negata sarà necessario ripristinare lo stato legittimo.

**Stalla**

La stalla, unità M 327, è stata costruita senza titolo edilizio.

È stata poi presentata in data 15.05.1994 richiesta di condono n. 90/94, non andata a buon fine per la mancanza dei requisiti di imprenditore agricolo della proprietà. Anche il successivo ricorso al TAR non è andato a buon fine.

**L'immobile risulta quindi del tutto abusivo e, per ripristinare lo stato legittimo, andrà rimosso."**

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 in data 10 febbraio 2025 risulta: "l'immobile è occupato dai debitori esecutati".

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



Bologna lì 16 febbraio 2026

Atto firmato digitalmente  
DAL NOTAIO  
Dott. Dott. Andrea Forlani

