TRIBUNALE DI BOLOGNA
4° Sezione Civile – Esecuzioni Immobiliari

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Nella procedura esecutiva n. **18/2024** R.G.E.

Promossa da:

CONDOMINIO VIA MASCARELLA N. 31 BOLOGNA

Contro:

Indicazione omessa

Vista l'ordinanza ex art. 569 c.p.c. emessa in data 24 settembre 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.

Il notaio delegato alla vendita **dott. Luca Montalti**

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

28 gennaio 2027

per il lotto unico ad ore **10.45**

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, 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 525.000,00

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 a PROC. ESEC. IMM. 18/2024) presso **la EMILBANCA – Credito Cooperativo – Via D'Azeglio, 59**

IBAN IT50 E070 7202 4110 0000 0749 115

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.

Firmato Da: LUCA MONTALTI Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2019 Serial#: 5a62

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, 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.

Firmato Da: LUCA MONTALTI Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2019 Serial#: 5a62

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. 3483615266

LOTTO UNICO

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

(come da relazione tecnica agli atti)

Piena proprietà di porzione di fabbricato sita nel comune di Bologna, in via Mascarella n. 31, costituita da un appartamento di civile abitazione distribuito ai piani terra e primo oltre a corte esclusiva esterna per una superficie commerciale complessiva di circa mq 188,00. L'alloggio è legittimamente composto al piano terra da tinello, pranzo, soggiorno, camera, bagno, due ripostigli, disimpegno e corte esclusiva esterna; al piano primo da soppalco, camera, vano tecnico e disimpegno. **Bene privo di abitabilità, da regolarizzare a cura e carico dell'aggiudicatario.**

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 Bologna:

o **Foglio 189, Particella 118, Sub. 12 graffato con il Sub. 17**, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 8 vani, Superficie catastale Totale 188 m2, Totale escluse aree scoperte 186 m2, Rendita Euro 1.735,30, Via Mascarella n. 31, Piano T - 1;

Come espressamente evidenziato nella perizia estimativa del perito stimatore Dott. Ing. Rosina Boccuti, 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 Ing. Rosina Boccuti per l'immobile oggetto di trasferimento attesta quanto segue:

Situazione Urbanistica

Il Piano Urbanistico Generale (PUG) di Bologna è stato approvato dal Consiglio Comunale con delibera PG 342648/2021 ed è entrato in vigore il 29 settembre 2021; insieme al Piano sono entrate in vigore le modifiche al Regolamento Edilizio approvate con delibera PG 342650/2021.

Secondo i vigenti strumenti urbanistici, il fabbricato di cui è parte il bene pignorato è classificato come "Edificio di interesse culturale e testimoniale".

Regolarità Edilizia

Trattasi di immobile facente parte di fabbricato edificato in data antecedente al 1° settembre 1967.

A seguito di richiesta di accesso atti del 09/09/2024 Prot. n. 601391/2024, sono stati forniti dall'Ufficio Tecnico del Comune di Bologna i seguenti precedenti edilizi:

o Concessione edilizia a sanatoria rilasciata in data 18/10/1996 su domanda presentata in data 10/03/1995 al Prot. 36568 (costruzione di soppalchi all'interno dell'unità immobiliare) e contestuale autorizzazione all'uso;

o Asseverazione art. 26 della L. 47/85 per modifiche interne registrata in data 28/02/1996 al PG 24946;

o Asseverazione art. 26 della L. 47/85 per modifiche interne registrata in data 29/03/1997 al PG 39103 (Variante alla pratica PG 24946/1996);

o Comunicazione di fine lavori registrata in data 09/07/1998 al PG 112647;

Firmato Da: LUCA MONTALTI Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2019 Serial#: 5a62

o Richiesta di autorizzazione edilizia protocollata in data 08/04/1997 al PG 42486 per realizzazione di nuova pavimentazione esterna su area cortiliva pertinente l'u.i.; DINIEGATA-o Denuncia di Inizio Attività registrata in data del 17/10/2001 al PG n. 170684;
o Denuncia di Inizio Attività in variante registrata in data del 14/03/2002 al PG n. 45022;
o Comunicazione di fine lavori registrata 26/06/2003 al PG 116978.
Dal confronto tra lo stato di fatto rilevato in sede di sopralluogo e quanto rappresentato nell'elaborato grafico allegato all'ultimo titolo edilizio PG n. 45022/2002, sono emerse le seguenti difformità- modifica della destinazione d'uso di alcuni vani e, in particolare, trasformazione del vano originariamente destinato a "Tinello + angolo cottura" in ingresso, del "Ripostiglio 1" in cucinotto, del "Ripostiglio 2" in servizio igienico e del "vano tecnico" al primo piano in bagno;
- realizzazione della pavimentazione della corte esclusiva mediante posa di lastre in cemento e ghiaietto;
- vani tecnici al primo piano con accesso da botole utilizzati come depositi.
Sono state inoltre riscontrate difformità riconducibili alle tolleranze costruttive di cui all'art. 19-bis della L.R. Emilia-Romagna n. 23/2004, consistenti nella diversa conformazione della scala interna di collegamento e in lievi scostamenti dimensionali rispetto alle quote riportate nell'elaborato grafico.
Dal colloquio intercorso con il tecnico dell'ufficio comunale competente del Comune di Bologna è emerso che le difformità relative alla diversa destinazione funzionale di alcuni vani e alla realizzazione della pavimentazione esterna della corte non risultano suscettibili di regolarizzazione urbanistico-edilizia; pertanto, si rende necessario il ripristino dello stato legittimo dei luoghi.
Con riferimento alle opere difformi rientranti nelle tolleranze costruttive, sarà invece necessario procedere alla relativa regolarizzazione sotto il profilo strutturale, secondo le modalità previste dalla normativa vigente.
Il ripristino dello stato legittimo e la regolarizzazione è 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 "**F**".

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 dello stimatore e del custode giudiziario avuto riguardo alla natura abitativa/destinazione catastale dell'immobile, all'attuale stato di occupazione "immobile occupato dal debitore esecutato e dal proprio nucleo familiare" autorizza la continuazione nell'occupazione dell'immobile ex art. ex art. 560, comma 3 c.p.c. fino all'emissione del decreto di trasferimento".
Maggiori informazioni riguardo allo stato occupazionale verranno fornite solo ed esclusivamente dal custode.

Bologna lì 10 novembre 2026

Atto firmato digitalmente
DAL NOTAIO
Dott. Luca Montalti

Firmato Da: LUCA MONTALTI Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2019 Serial#: 5a62

Firmato Da: LUCA MONTALTI Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2019 Serial#: 5a62