TRIBUNALE DI BOLOGNA
4° Sezione Civile – Esecuzioni Immobiliari

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Nella procedura esecutiva n. **239/24** R.G.E.

Promossa da:

GUERZONI ANNARITA + 2

Contro:

Indicazione omessa

Vista l'ordinanza ex art. 569 c.p.c. emessa in data 17 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.ssa Monica Cioffi**
fissa, in conformità al provvedimento di delega, la vendita del compendio immobiliare oggetto della procedura esecutiva suindicata, fissando all'uopo l'udienza del giorno

19 Gennaio 2027

per il lotto unico ad ore **10,00**

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 255.000,00
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 TRIBUNALE DI BOLOGNA PROC. ESEC. R.G.E. n. 239/2024,) presso **la Emilbanca - Via D'Azeglio, 59 – Bologna**

IBAN IT75A0707202411000000757301

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: MONICA CIOFFI Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2024 Serial#: 13b7181331d8e0caa72ada379e468854e8cfdaf2

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: MONICA CIOFFI Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2024 Serial#: 13b7181331d8e0caa72ada379e468854e8cfdaf2

Per informazioni tecniche relative all'immobile oggetto di vendita e anche per concordare un eventuale sopralluogo rivolgersi al custode <u>delegato Avv. Rossella Ciurleo Cell. 339/4291166.</u>

LOTTO UNICO

<u>DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE</u>

(come da relazione tecnica agli atti)

Piena proprietà di fabbricato da cielo a terra con corte esclusiva, sito in Comune di Crevalcore (BO), Via Argini Nord n°4343, costituito da un appartamento ad uso d civile abitazione disposto su tre piani (terra, primo e secondo sottotetto), tra loro collegati da scala interna esclusiva, con annessi vani accessori ad uso autorimessa e cantina.

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.

Si evidenzia che l'immobile è sottoposto:

- a Ordinanza di <u>sequestro conservativo</u> trascritto a Bologna in data 30 gennaio 2023 numero di Registro Generale 4477 numero di Registro Particolare 3313,

che con il decreto di trasferimento <u>non sarà oggetto di ordine di cancellazione</u> in quanto il Giudice dell'Esecuzione, ai sensi dell'art. 586 c.p.c. è legittimato alla cancellazione solo delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie

ATTUALE IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

Catasto Fabbricati del Comune di Crevalcore:

- **Foglio 16, Particella 19, subb. 5 e 6 tra di loro graffati**, Via Argini Nord n° 4343, piano T-1-2, Categoria A/3 Abitazioni di tipo economico, Classe 3, Consistenza 8,5 vani, Superficie Catastale Mq 239,00, totale aree scoperte Mq 220,00, rendita Euro 790,18;
- **Foglio 16, Particella 19, sub. 7,** Via Argini Nord n° 4343, piano T, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza Mq 32,00, Superficie Catastale Mq 36,00, rendita Euro 135,52.

L'area cortiliva circostante e quella di sedime è censita al Catasto Terreni di Crevalcore al **foglio 16, Particella 19**, ente urbano di mq.380.

Come espressamente evidenziato nella perizia estimativa del perito stimatore Arch. Antonella Bodenizza, depositata nel fascicolo dell'esecuzione: "*Si segnala che in occasione dell'accesso al compendio immobiliare pignorato si è rilevata l'esistenza di un ulteriore vano ad uso cantina posto tra l'abitazione ed il garage doppio. Successivamente, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Crevalcore è emerso che, con SCIA in Sanatoria Pg. 257/2020Prot. 25719 del 12/10/2020, l'attuale proprietario_____, ha depositato ed ottenuto autorizzazione riguardante una richiesta di Scia in sanatoria relativa alla costruzione abusiva di una cantina di collegamento tra l'unità immobiliare (sub.5), e l'autorimessa (sub.7), il tutto posto nella corte esclusiva (sub.6).*

La pertinenza ad oggi non risulta ancora accatastata presso l'Agenzia delle Entrate ma risulta legittimata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Crevalcore con Scia in Sanatoria, perfezionata con tutti i versamenti richiesti dalla sanzione amministrativa.

Si chiarisce inoltre che la nuova costruzione (cantina) è stata realizzata in adiacenza tra i due volumi già esistenti e tra loro comunicanti; la pertinenza oggetto di sanatoria è in sostanza un ampliamento dell'originaria volumetria. La scrivente per i succitati motivi considererà il vano cantina facente parte dell'intero compendio immobiliare oggetto di valutazione [….]. Attualmente quindi esiste in adiacenza e di collegamento tra il Sub.5 ed il sub.7 anche un vano cantina, regolarmente sanato in Comune, attualmente non ancora accatastato; <u>sarà necessario quindi provvedere al suo accatastamento che in fase di</u>

Firmato Da: MONICA CIOFFI Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2024 Serial#: 13b7181331d8e0caa72ada379e468854e8cfdaf2

registrazione genererà un nuovo subalterno; ***il tutto ad onere e cura dell'aggiudicatario provvedere alla relativa regolarizzazione."***

NORMATIVA URBANISTICA:

Il perito stimatore Arch. Antonella BODENIZZA per l'immobile oggetto di trasferimento attesta:

Immobile ante 1967 – immobile irregolare

Indagine URBANISTICA *–*

L'immobile oggetto di perizia ricade urbanisticamente secondo il vigente PSC e RUE in Ambito AC_1 ovvero AMBITI A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE AD ASSETTO URBANISTICO CONSOLIDATO Art. 30 NTA (Norme Tecniche di attuazione) PSC (Piano Strutturale Comunale) e Art. 38 RUE (Regolamento Urbanistico Edilizio), è ubicato nel cento Bolognina, frazione situata nelle campagne nord-ovest del Comune di Crevalcore.

Gli Ambiti AC_1 comprendono le parti di territorio totalmente o parzialmente edificate con continuità, che presentano un adeguato livello di qualità urbana ed ambientale.

Le aree AC_1 comprendono tessuti urbani prevalentemente residenziali ad assetto urbanistico consolidato. Sono aree di impianto non recente, edificate in assenza di una vera e

propria pianificazione. In queste aree, per gli edifici esistenti, il RUE prevede interventi volti al consolidamento ed alla qualificazione degli usi abitativi e delle attività complementari alla residenza e per i lotti liberi, interclusi nel tessuto edificato, ammette l'edificazione nel rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi mediante interventi edilizi diretti (ID).

Gli usi ammessi sono quelli insediati sulla base del titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o l'ultimo intervento legittimato o, in assenza o indeterminatezza del titolo, dalla classificazione attribuita in sede di primo accatastamento ovvero da altri documenti probanti. In tali ambiti viene in ogni caso perseguito il mantenimento e la qualificazione dei servizi e delle dotazioni territoriali, il miglioramento delle condizioni di salubrità dell'ambiente urbano, la qualificazione funzionale e edilizia degli edifici esistenti, un'equilibrata integrazione tra la funzione abitativa e le attività economiche e sociali con essa compatibili.

Viene inoltre favorita la qualificazione funzionale edilizia, anche attraverso interventi di recupero e completamento, nonché attraverso il cambio di destinazione d'uso.

Gli interventi ammessi in tali ambiti sono quindi rivolti alla qualificazione diffusa dell'ambiente urbano dei tessuti edificati.

Indagine EDILIZIA *– Dall'indagine eseguita presso l'ufficio Tecnico del Comune di Crevalcore (BO), risultano depositate le seguenti pratiche edilizie:*

1) Condono n°342 del 1986;

2) Agibilità n°6896 del 25/06/1992;

3) Concessione di Costruzione Prat. 108/2000 Prot. 14135/CM/AC;

4) D.I.A. n°99/2001Prat. 027680 del 27/11/2001;

5) Agibilità Prot. 13321 dell'08/05/2007;

6) S.C.I.A. in sanatoria n°257 del 2020;

7) C.I.L.A. n°258/2020 Pg. 25723 del 12/10/2020.

La legittimità del fabbricato è confermata dalla presenza del primo impianto nell'Archivio Catastale del Cessato Catasto, che risale al 1939.

Da quanto legittimato e quanto rilevato in loco, sono emerse delle difformità per quanto riguarda la destinazione illegittima del piano sottotetto, destinato a "soffitta" dove attualmente sono ricavate tre camere da letto ed un bagno, con relativa manomissione dell'impianto di riscaldamento e dell'impianto a gas, che risultano modificati e non più a norma.

Il recupero della superficie accessoria del sottotetto è previsto dal Regolamento Edilizio Comunale in quanto previsto per gli immobili costruiti ante 2013, mediante il calcolo della sanzione amministrativa comprensiva anche degli oneri di costruzione ed urbanizzazione, quantificabili precisamente solo a fronte del deposito formale della richiesta, da parte di un tecnico abilitato.

Firmato Da: MONICA CIOFFI Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2024 Serial#: 13b7181331d8e0caa72ada379e468854e8cfdaf2

E' comunque possibile fare una valutazione di massima della sanzione amministrativa quantificabile in una forbice che varia dai 2.500,00 euro ai 5.000,00 euro.
Si segnala che essendoci abusi sulla struttura portante (apertura sul setto centrale portante al piano secondo sottotetto e le scale in c.a.) sarà necessaria una verifica statica dell'intera struttura ed oltre alla richiesta di Scia in Sanatoria sarà necessaria una "Autorizzazione sismica" presso la Struttura Tecnica dell'Unione Reno Galliera, concernente l'abuso strutturale, depositato e verificato da parte di uno strutturista abilitato
Le opere per le indagini strutturali, corredate dai necessari calcoli, depositati e redatti da professionista abilitato, non sono quantificabili allo stato attuale in quanto discrezionali dell'attività di verifica del professionista strutturista che sarà incaricato che potrebbe richiedere indagini più approfondite come quella di una relazione geologica.
Sarà necessario, inoltre, un collaudo statico finale dell'immobile da parte di un tecnico nominato che sia diverso dalle figure professionali attori della sanatoria.
Sarà infine necessario depositare un catastale aggiornato, sollevando ai sensi dell'art. 1490 del Codice Civile gli organi della procedura esecutiva da ogni spesa relativa alla regolarizzazione dell'immobile.
Le difformità riscontrate sono le seguenti:
1) Il sottotetto risulta suddiviso in tre camere ed un bagno;
2) Per suddividere il sottotetto in quattro ambienti si è intervenuti demolendo parte del setto murario portante, aprendo un varco di larghezza mt 2.00 circa;
3) E' stata recuperata una superficie di solaio al piano secondo in corrispondenza del vano scala;
4) È stata modificata la scala in c.a. di accesso al piano sottotetto per favorire l'ingresso mediante gradini a piè d'oca;
5) È presente sulla corte esclusiva un forno realizzato in muratura;
6) È stato realizzato un ampio soppalco in legno nel locale autorimessa.
Si chiarisce che in Emilia-Romagna, il "recupero di sottotetti" per uso abitativo è disciplinato dalla L.R. n. 11/1998, che consente al Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) di prevedere modifiche agli edifici per il recupero, purché non si superi l'altezza massima consentita. Il Decreto Salva Casa ha introdotto semplificazioni, ma non ha modificato le norme regionali sul recupero dei sottotetti, che rimangono sostanzialmente invariate.
Si segnala inoltre che con la S.C.I.A. in sanatoria n°257 del 2020 è stata regolarizzata la costruzione di un vano cantina di collegamento ed in adiacenza tra l'unità abitativa e l'autorimessa; tale volume non risulta ancora accatastato seppure risulti sanato.
Sarà quindi necessario, fare l'aggiornamento catastale al Catasto Fabbricati da parte di un tecnico regolarmente iscritto all'Albo, con spese ed oneri a carico dell'aggiudicatario, non quantificabili perché aboliti i minimi tariffari per le prestazioni professionali.
Sarà altresì necessario in caso di modifica rispetto allo stato legittimato, richiedere un nuovo Certificato di Conformità Edilizia ed Agibilità, sollevando ai sensi dell'art. 1490 del Codice civile gli organi della procedura esecutiva da ogni responsabilità al riguardo.
Ogni onere e spesa necessaria alla regolarizzazione ed accatastamento degli immobili, sarà completamente a carico dell'aggiudicatario, con la specifica che il supporto grafico degli elaborati storici Catastali risulta scarso di quote e di limitata fedeltà rappresentativa ed in parte incompleto.
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 dellaL.47/85 e successive modificazioni.
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'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), è in corso di redazione da parte del perito stimatore.

Firmato Da: MONICA CIOFFI Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2024 Serial#: 13b7181331d8e0caa72ada379e468854e8cfdaf2

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 9 novembre 2026

Atto firmato digitalmente
DAL NOTAIO
Dott.ssa Monica Cioffi

Firmato Da: MONICA CIOFFI Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2024 Serial#: 13b7181331d8e0caa72ada379e468854e8cfdaf2