TRIBUNALE DI BOLOGNA
4° Sezione Civile – Esecuzioni Immobiliari

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Nella procedura esecutiva n. **168/2025** R.G.E.

Promossa da:

FIOCCHI GEOM. GIUSEPPE srl

Contro:

Indicazione omessa

Il notaio delegato alla vendita **dott.ssa Valentina Lepre**
- vista l'ordinanza ex art. 569 c.p.c. emessa in data 26 marzo 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.
- vista la diserzione avutasi in data 22 settembre 2026,
fissa 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 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 alienati.
2) **Per il lotto unico il prezzo base d'asta è di Euro 1.432.500,00**
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. 168/2025) presso la **Banca BPER Spa** – Via Giacomo Venezian, 5/a Bologna

IBAN IT49G0538702400000004598409

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: VALENTINA LEPRE Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2019 Serial#: 6094

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.
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.

Firmato Da: VALENTINA LEPRE Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2019 Serial#: 6094

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. Federica Fini Cell. 339/7773476

LOTTO UNICO

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

(come da relazione tecnica agli atti)

Piena proprietà su porzione di villa storica dotata di accesso indipendente, composta da: loggia di ingresso, tre sale, soggiorno, cucina, deposito, disimpegni, tre bagni, locali di servizio e portico al piano terra; corridoi, due camere, studio, disimpegno, bagno al piano rialzato (catastalmente primo); androne, tre camere, cucina, dispensa, tre bagni, due guardaroba al piano primo; sottotetti ai piani superiori. Ampio parco esterno esclusivo.

Immobile NON regolare, privo di Certificato di Conformità Edilizia ed Agibilità o altro documento di natura equivalente.

Sito nel Comune di Bologna, Via Santa Maria n. 1.

Bene di interesse culturale, la vendita è soggetta a condizione sospensiva di non esercizio della prelazione da parte della Soprintendenza.

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.

Immobile gravato da domanda giudiziale trascritta in data 04/12/2018 al n. 38905 part., che con il decreto di trasferimento non sarà oggetto di ordine di cancellazione 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: Detti immobili sono riportati:

***** nel **Catasto Fabbricati** del **Comune di Bologna (BO)** con i seguenti dati identificativi:

Foglio 65 - Particella 58 - Subalterno 16 - Zona Censuaria 2 - VIA SANTA MARIA n. 1 - Piano T-1-2 - Categoria A/8 - Classe 3 - Consistenza 9 Vani - Superficie Catastale Totale: 249 metri quadrati - Superficie Catastale Totale escluse aree scoperte: 249 metri quadrati - Rendita Catastale Euro 2.556,46;

Foglio 65 - Particella 58 - Subalterno 18 - Zona Censuaria 2 - VIA SANTA MARIA n. 1 - Piano 1-2-3 - Categoria A/8 - Classe 3 - Consistenza 11 Vani - Superficie Catastale Totale: 259 metri quadrati - Superficie Catastale Totale escluse aree scoperte: 258 metri quadrati - Rendita Catastale Euro 3.124,56;

Foglio 65 - Particella 58 - Subalterno 17 - Zona Censuaria 2 - VIA SANTA MARIA n. 1 - Piano T-1 - Categoria A/8 - Classe 3 - Consistenza 9,5 Vani - Superficie Catastale Totale: 295 metri quadrati - Superficie Catastale Totale escluse aree scoperte: 295 metri quadrati - Rendita Catastale Euro 2.698,49;

***nel Catasto dei Terreni del Comune di Bologna (BO)** con i seguenti dati identificativi**:**

Foglio 65 - Particella 55, incolt prod di classe U, di ettari 00 are 71 e centiare 94, Deduz BA3A, Reddito Dominicale Euro 1,49, Reddito Agrario Euro 1,11;

Foglio 65 - Particella 138, incolt prod di classe U, di ettari 00 are 94 e centiare 65, Deduz BA3A, Reddito Dominicale Euro 1,96, Reddito Agrario Euro 1,47;

Firmato Da: VALENTINA LEPRE Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2019 Serial#: 6094

Foglio 65 - Particella 58, Ente Urbano, di ettari 00 are 25 e centiare 32.

NORMATIVA URBANISTICA:

Il perito stimatore Agr. Antonello Serra per l'immobile oggetto di trasferimento attesta quanto segue:

Immobile edificato in periodo antecedente al 17/08/1942 (ante '42).

Beni culturali oggetto di dichiarazione ai sensi del D. Lgs. 42/2004, art. 13.

Edificio vincolato ai sensi della L. 1089/1939 art. 2, 3 in data 24/02/1948 con denominazione Villa Comelli, vincolo trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bologna in data 26 luglio 1948 all'art. 3801.

Edificio d'interesse storico architettonico.

o Planimetria catastale di primo impianto scheda numero 11829420 del 28/04/1940;

o Autorizzazione Edilizia a sanatoria P.G. 74942 del 30/07/1986 rilasciato il 20/01/1999 e contestuale Autorizzazione all'Uso relativa al sub. 1 (condono ai sensi dell'art. 31 L. 47/85);

o Autorizzazione Edilizia a sanatoria P.G. 74943 del 30/07/1986 rilasciato il 29/12/1997 e contestuale Autorizzazione all'Uso relativa al sub. 4 (condono ai sensi dell'art. 31 L. 47/85);

o Autorizzazione Edilizia a sanatoria P.G. 74945 del 30/07/1986 rilasciato il 20/01/1999 e contestuale Autorizzazione all'Uso relativa al sub. 2 (condono ai sensi dell'art. 31 L. 47/85);

o Permesso di Costruire P.G. 257244 del 02/12/2005 rilasciato il 10/08/2006 (cambio d'uso da agricolo ad abitativo connesso ad opere di frazionamento. **PRATICA RINUNCIATA SU INIZIATIVA DEL RICHIEDENTE E PERCIO' NON EFFICACE).**

Si segnala la presenza di difformità, riscontrabili sia fra lo stato di fatto e gli elaborati grafici di condono, sia fra gli elaborati grafici di condono e la e la planimetria di primo impianto, eseguite in parziale difformità dai titoli abilitativi, fra le quali principalmente:

- tamponamento del portico al piano terra mediante infissi;
- modifiche prospettiche;
- modifiche interne relative anche ad elementi strutturali del fabbricato;
- ostruzione di lucernari nel chiostro interno.

Fatto salvo esito positivo delle verifiche riguardanti il rispetto della normativa tecnica dell'epoca di realizzazione degli abusi edilizi, da accertarsi a seguito di specifiche indagini strutturali, e della richiesta di Accertamento da parte della Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per la Città Metropolitana di Bologna, le difformità riscontrate possono essere sanate tramite presentazione di pratica edilizia in sanatoria oppure ripristinate. I costi per la regolarizzazione dell'immobile sono stimati in € 20.000,00 circa. Ogni onere deve intendersi a carico dell'aggiudicatario.

Si segnala inoltre che, nella relazione redatta dall'Ing. Giuseppe Cicognani in data 07/10/2019 allegata alla presente, viene riscontrata la presenza di un solaio posto in prossimità della "Scala Carracci" costituito, anche sulla base di saggi ed indagini stratigrafiche, da elementi ritenuti estranei all'impianto originario del fabbricato, frutto di un intervento presumibilmente eseguito in assenza delle debite autorizzazione. Come asserito dall'Ing. Cicognani stesso trattasi "di un elemento incongruo di cui non si conosce il periodo di realizzazione e nemmeno la approvazione da parte degli Enti preposti al controllo dell'edificio, quindi a tutti gli effetti si identifica come vizio occulto che interferisce negativamente sulla situazione statica locale, non può essere rimosso per non causare danni alle importanti superfici ornate e costituisce un elemento incongruo con l'esigenza di un restauro scientifico che viene imposto dalla Soprintendenza".

Ogni onere riguardante l'eventuale necessità di regolarizzazione tale elemento, sia dal punto di vista tecnico e strutturale che per quanto riguarda gli aspetti legati al vincolo storico e monumentale, compreso l'accertamento della sussistenza delle affermazioni sopra riportate, deve intendersi interamente a carico dell'aggiudicatario.

Si riportano a seguire le seguenti ulteriori pratiche rinvenute presso gli archivi della Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per la Città Metropolitana di Bologna:

Firmato Da: VALENTINA LEPRE Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2019 Serial#: 6094

- Prot. 15135 del 08/10/2008 (lavori di adeguamento funzionale, manutenzione, restauro dell'apparato pittorico-decorativo e cambio d'uso da abitazioni ad uffici);
- Prot. 13524 del 29/08/2012 (variante);
- Prot. 14122 del 19/06/2017 (segnalazione al Nucleo Tutela Patrimonio Culturale con relazione sul sopralluogo effettuato il 06/06/2017 per lavori svolti senza autorizzazione);
- Prot. 27012 del 27/11/2017 (segnalazione alla procura della Repubblica presso il tribunale di Bologna per lavori svolti senza autorizzazione);
- Prot. 28809 del 19/12/2017 (segnalazione alla procura della Repubblica presso il tribunale di Bologna e al Comando Carabinieri, Nucleo Tutela Patrimonio Culturale di Bologna con relazione del sopralluogo effettuato il 15/12/2017);
- Prot. 27335 del 13/12/2018 (Comunicazione di avvio del procedimento sanzionatorio ex art. 160 del D. Lgs 42/2004);
- Prot. 12535 del 11/06/2019 (Comunicazione alla Direzione generale archeologia, belle arti e paesaggio della sospensione dei termini del procedimento sanzionatorio ex art. 160 del D. Lgs 42/2004 e s.m.i.);
- Prot. 15344 del 02/08/2019 (richiesta di documentazione alla proprietà necessaria per definire lo stato dei luoghi al fine di procedere con il procedimento sanzionatorio. Non risulta pervenuta risposta.

A seguito di colloquio con i funzionari della Soprintendenza si segnala che tutti i termini e le condizioni imposte dal processo sanzionatorio relativo agli abusi riscontrati sono ancora in corso di definizione presso il Ministero dei Beni Culturali e, pertanto, non sono noti allo scrivente.

Si segnala infine che non sono stati reperiti titoli abilitativi inoltrati al SUE corrispondenti alle pratiche sopra citate.

Ogni onere derivante dall'esito del processo sanzionatorio deve intendersi interamente a carico 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 da n. 3 Attestati 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 gli immobili pignorato rientra nella Classe Energetica di tipo "**D**", "**C**", "**E**".

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 16 settembre 2026 risulta che: "*l'immobile è libero da persone*". Si precisa che con provvedimento in data il 26 marzo 2026 il Giudice Dell'esecuzione ha disposto "l'ordine di liberazione".

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

Bologna lì 5 ottobre 2026

Atto firmato digitalmente
DAL NOTAIO
Dott.ssa Valentina Lepre

Firmato Da: VALENTINA LEPRE Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2019 Serial#: 6094