



TRIBUNALE DI BOLOGNA  
4° Sezione Civile – Esecuzioni Immobiliari

### AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Nella procedura esecutiva n. **180/2020** R.G.E.

Promossa da:

BPER BANCA S.P.A.

Contro:

Indicazione omessa

Vista l'ordinanza ex art. 569 c.p.c. emessa in data 6 marzo 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.

Il notaio delegato alla vendita **dott.ssa Gemma Parisi**

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

**8 luglio 2025**

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) I prezzi base d'asta, come da ordinanza, sono:

**Per il lotto unico il prezzo base d'asta è di Euro 1.240.000,00**

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 presso **la Emilbanca - Via D'Azeglio, 59 – Bologna,**

**IBAN IT74 L070 7202 4110 0000 0450 136**

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](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. Giovanna Markt tel. 051 331372.**

**LOTTO UNICO**

### **DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

(come da relazione tecnica agli atti)



**Piena Proprietà** di pregevole Villa Monofamiliare ad uso Residenziale e Servizi Accessori (autorimessa) con sviluppo ai piani Seminterrato, Terra e Sottotetto, oltre ad ampia area cortiliva di pertinenza e terreni contigui attualmente non coltivati.

Il bene oggetto della presente relazione insiste su un'area cortiliva di pertinenza di ampie dimensioni con andamento plani-altimetrico piuttosto irregolare ed è sita in Comune di Zola Predosa (BO), Via Predosa n. 90, in un gradevole contesto collinare.

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 Zola Predosa (BO):

- Foglio 31, Mappale 362, Sub. 3, Cat. C/6, Classe 1 Consistenza mq. 86, Superficie Catastale Totale mq. 103, R.C. € 528,54, Via Giosuè Carducci n.25, (Autorimessa) Piano S1;
- Foglio 31, Mappale 362, Sub. 6, Cat. A/7, Classe 2, Consistenza vani 15,5, Superficie Catastale Totale 506 mq., R.C. € 2.561,63, Via Predosa n.90, (Abitazione) Piano T.
- Foglio 31, Mappale 362, Sub. 5, Via Giosuè Carducci n.25 (B.C.N.C.);

**Catasto Terreni** del Comune di Zola Predosa (BO):

- § Foglio 31, Mappale 307, Seminativo, Classe 4, Superficie Ha 00.08.15, R.D. € 4,84, R.A. 5,05;
- § Foglio 31, Mappale 308, Vigneto, Classe 3, Superficie Ha 00.05.98, R.D. € 6,49, R.A. 4,01;
- § Foglio 31, Mappale 317, Seminativo, Classe 3, Superficie Ha 00.18.90, R.D. € 15,13, R.A. 12,69;
- § Foglio 31, Mappale 322, Seminativo, Classe 3, Superficie Ha 00.31.22, R.D. € 24,99, R.A. 20,96;
- § Foglio 31, Mappale 357, Pascolo, Classe U, Superficie Ha 00.05.54, R.D. € 0,43, R.A. 0,06;
- § Foglio 31, Mappale 359, Area FAB DM, Superficie Ha 00.15.05;
- § Foglio 31, Mappale 360, Seminativo, Classe 3, Superficie Ha 03.40.07, R.D. € 272,23, R.A. 228,32;
- § Foglio 31, Mappale 426, Seminativo, Classe 3, Superficie Ha 00.11.23, R.D. € 8,99, R.A. 7,54;
- § Foglio 31, Mappale 429, Seminativo, Classe 3, Superficie Ha 00.47.60, R.D. € 38,10, R.A. 31,96.
- Foglio 31, Mappale 362, Superficie Ha 00.29.14 (Ente Urbano).

Come espressamente evidenziato nella perizia estimativa del perito stimatore Geom. Davide Ferri, depositata nel fascicolo dell'esecuzione, *l'immobile è da regolarizzare dal punto di vista catastale; **sarà onere e cura dell'aggiudicatario provvedere alla relativa regolarizzazione.***

### NORMATIVA URBANISTICA:

Come attestato dal perito stimatore Geom. Davide Ferri per l'immobile oggetto di trasferimento, facente parte di un fabbricato costruito in data **anteriore** al 1° settembre 1967, agli atti del Comune di Zola Predosa (BO) risultano rilasciati i seguenti titoli abilitativi:

§ Concessione Edilizia n. 17263, rilasciata in data 12.09.1997 (*Progetto di demolizione e ricostruzione fabbricato uso abitativo*);

§ Concessione Edilizia in Sanatoria n. 17475, rilasciata in data 21.12.1999 (*Sanatoria-lavori di sbancamento piazzale annesso a futura costruzione d'abitazione*);

§ Concessione Edilizia n. 172/C/2001, rilasciata in data 08.05.2002 (*Variante in corso d'opera a CE n.17475*);

§ D.I.A. n. 287/D/2004, Prot. Gen. n. 16844 del 29.09.2004 (*Progetto di recinzione e cancello carraio*);



§ S.C.I.A. n.62, Prot. Gen. n. 14200 del 14/05/2019 (*Progetto realizzazione piscina interrata*);  
§ S.C.I.A. n.79, Prot. Gen. n. 18332 del 18/06/2019 (*Progetto di sanatoria per opere di ristrutturazione edilizia*).

Lo stesso perito stimatore precisa quanto segue: “Successivamente a tali provvedimenti non sono stati rilasciati, relativamente al bene oggetto di pignoramento, ulteriori titoli abilitativi per l’esecuzione di opere o varianti, né sono stati elevati Verbali di accertamento di Violazione Urbanistica.

**In occasione del sopralluogo ed a seguito di comparazione tra lo stato legittimo e quanto rilevato in loco sono state accertate difformità compiute presumibilmente sia in fase di realizzazione dell’edificio sia in fasi successive alle Autorizzazioni Edilizie precedentemente citate;** in particolare rispetto agli Elaborati Grafici depositati presso gli archivi del Comune di Zola Predosa (BO), risulta che:

§ PIANO SEMINTERRATO:

- l’ accesso pedonale al locale Autorimessa risulta tamponato;
- in area antistante al locale Centrale Termica risultano realizzati posti auto coperti privi di autorizzazione;
- all’ interno del locale Cantina (3) si rileva la realizzazione di n.2 tramezzi in laterizio aventi altezza pari a circa cm. 75;
- all’ interno del locale Cantina (1) si rileva la realizzazione di un tramezzo in laterizio avente altezza pari a circa cm. 100;
- nel locale Cantina (3) si rileva la realizzazione di una portafinestra in luogo di una finestra;
- nel locale Cantina (1) si rileva rispettivamente la realizzazione di una porta-finestra in luogo di una finestra oltre ad un’ altezza delle rimanenti finestre pari a circa cm.135 (autorizzati cm.100);
- nel locale Cantina (2) si rilevano difformità dimensionali in entrambe le aperture insistenti sul cavedio perimetrale;

§ PIANO TERRA:

- si rilevano lievi modifiche dimensionali dei locali pari a circa 5-10 cm.;
- in area antistante al locale Cucina risulta realizzato un ampliamento della stessa privo di autorizzazione;
- nei locali Camera si rileva la realizzazione di porte-finestre in luogo di finestre;
- nel locale Soggiorno si rilevano difformità dimensionali su n.4 aperture insistenti sul Portico;

§ PIANO SOTTOTETTO:

- si rilevano lievi modifiche dimensionali dei locali pari a circa 5-10 cm.;
- all’ interno del locale Soggiorno, in luogo di una finestra risulta realizzata una porta-finestra che consente l’ accesso/collegamento ad una superficie esterna priva di autorizzazione, adibita a Terrazzo;
- si rilevano difformità nei posizionamenti dei lucernari;
- si rilevano difformità nelle indicazioni delle altezze interne pari a circa cm.10-12;

§ PISCINA:

- la piscina interrata scoperta risulta realizzata in posizione difforme rispetto a quanto autorizzato.

In riferimento alle difformità elencate in precedenza, rimandando all’allegato elaborato grafico per una più chiara identificazione, si può affermare che tali opere sono generalmente riconducibili ad intervento di Manutenzione Straordinaria, e risulta possibile, ove ve ne siano i presupposti, e quindi nel caso in cui l’intervento risulti conforme agli strumenti urbanistici generali e di attuazione approvati e non risulti in contrasto con quelli adottati, sia al momento della realizzazione dell’opera sia al momento della presentazione della domanda, in conformità all’art. 17 (Accertamento di conformità) della L.R. n. 23 del 21.10.2004, procedere alla sanatoria o la legittimazione delle difformità mediante la predisposizione di Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) o Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A.) allegando, oltre agli elaborati di Progetto, una relazione descrittiva nella quale è dichiarata la conformità dell’intervento alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell’opera, sia al momento della presentazione della richiesta, nonché autocertificazione, nella quale sia esplicitamente denunciata la data di avvenuta esecuzione delle opere in difformità per le quali si richiede la sanatoria; si provvederà altresì al pagamento delle sanzioni previste dalla legge al momento della presentazione, oltre alle spese tecniche e diritti di segreteria, ponendo tali incombenze **a cura e spese dell’aggiudicatario**.



Lo scrivente, ritiene tuttavia doveroso precisare che, sarebbe opportuno effettuare una puntuale verifica, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Zola Predosa (BO) dell'effettiva possibilità di sanatoria; si ritiene peraltro utile precisare che, qualora le opere di cui sopra non possano essere regolarizzate urbanisticamente, si dovrà procedere al ripristino dello status quo ante gli abusi rilevati, ponendo tale incombenza 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:**

Dalla relazione del custode depositata in data 10 maggio 2021: "L'immobile risulta occupato dai signori \*\*\* in forza di contratto di locazione ad uso abitativo sottoscritto fra le parti in data 01/08/2019 e registrato in data 28/08/2019 presso l'Agenzia delle entrate uff. terr. di Bologna - di data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento immobiliare (21/08/2020) e pertanto opponibile alla procedura esecutiva. Il contratto ha decorrenza dal 01/08/2019 al 31/07/2023 con rinnovo automatico di 4 anni salvo disdetta".

Maggiori informazioni riguardo allo stato occupazionale verranno fornite solo ed esclusivamente dal custode **Avv. Giovanna Markt.**

Bologna, 3 aprile 2025

Atto firmato digitalmente  
DAL NOTAIO  
Dott.ssa Gemma Parisi

