



TRIBUNALE DI BOLOGNA  
4° Sezione Civile – Esecuzioni Immobiliari

## AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Nella procedura esecutiva n. **235/2023** R.G.E.

Promossa da:

MARCHIONI S.A.S. DI MARCHIONI PAOLO, ENRICO ATTILIO E C.

Contro:

Indicazione omessa

Vista l'ordinanza ex art. 569 c.p.c. emessa in data 13 maggio 2024 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. Labò Jacopo**

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

**15 ottobre 2024**

**Per il Lotto 1 alle ore 10:00**

**Per il Lotto 2 alle ore 10:10**

**Per il Lotto 3 alle ore 10:20**

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 1 il prezzo base d'asta è di Euro € 63.000,00**

**Per il lotto 2 il prezzo base d'asta è di Euro € 51.000,00**

**Per il lotto 3 il prezzo base d'asta è di Euro 47.000,00**

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 IT87 T070 7202 4110 0000 0743 321**

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. Lucia Fabbri Tel. 051/232581.**



## LOTTO 1

### DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

(come da relazione tecnica agli atti redatta in data 20 marzo 2024)

**Piena proprietà** di porzione di fabbricato condominiale residenziale sito a Monghidoro (BO) in via Idice n.60, costituita da un **appartamento** posto al piano seminterrato composto da: ingresso, cucina, soggiorno, due camere, un bagno e due ripostigli, con annessa **cantina** al piano seminterrato accessibile da corridoio comune.

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 MONGHIDORO (BO):

1. Foglio **40** - Mapp. **230** - Sub. **12** - Cat. **A/4** – Classe 1 - Consistenza 4,5 vani – Sup. catastale totale 95 mq – Rendita euro 113,88 - via Idice, Piano S1.

### **NORMATIVA URBANISTICA:**

Come attestato dal perito stimatore Ing. Stefano Zoffoli per l'immobile oggetto di trasferimento, facente parte di un fabbricato costruito in data **successiva** al 1° settembre 1967, agli atti del Comune di MONGHIDORO (BO) risultano rilasciati i seguenti titoli abilitativi:

- Licenza di Costruzione n° 539 del 16/11/1974 relativa ad ampliamento di fabbricato esistente;
- **Concessione Edilizia n° 539/V del 24/11/1983 PG. 4212**, in variante alla precedente Licenza Edilizia n° 539/74, relativa all'unità in oggetto per la realizzazione di ulteriori locali;
- **Autorizzazione di abitabilità rilasciata il 20/11/1990** a seguito di richiesta prot. n. 486/84 presentata il 06/02/1984.

Lo stesso perito stimatore precisa quanto segue: “In occasione del sopralluogo, nel confronto fra lo stato assentito e lo stato rilevato, sono emerse le seguenti principali **difformità**:

#### Appartamento:

- a) differenze planimetriche nella disposizione degli elementi divisorii interni;
- b) realizzazione di setto murario e pensilina esterna in corrispondenza della porta di ingresso;

#### Cantina:

- c) diversa distribuzione delle cantine, con frazionamento dell'originario locale nel piano seminterrato in tre locali più piccoli e relativo disimpegno.

Per quanto sopra, si ritiene possibile la regolarizzazione amministrativa delle suddette difformità, **previa verifica dei presupposti edilizi ed urbanistici**, con una pratica edilizia che risulta essere una SCIA a sanatoria, la quale prevede, oltre il pagamento di diritti di segreteria comunali, il versamento di una oblazione pari al contributo di costruzione in misura doppia ovvero, in caso di esonero, in misura pari a quella prevista dalla normativa regionale e comunale, e comunque per un ammontare non inferiore a 2.000 euro, oltre alle spese tecniche da parte di professionista abilitato (con un costo indicativo da 5.000 a 10.000 euro). Si annota che la cantina è rappresentata nell'attuale consistenza solo nella planimetria catastale del 1990 come pertinenza dell'appartamento sub. 12 in oggetto.

**È comunque a carico dell'aggiudicatario la regolarizzazione degli immobili e la relativa sanatoria, se possibile, in virtù della Normativa vigente al momento dell'acquisto del bene, anche relativamente ad eventuali difformità non incluse nel precedente elenco.** La regolarizzazione delle difformità rilevate



durante il sopralluogo riguarda esclusivamente l'unità immobiliare in oggetto, ma non incide in alcun modo su eventuali pratiche di sanatoria del fabbricato e pertanto non esclude il futuro acquirente dall'onere di dover partecipare, anche da un punto di vista economico, ad una eventuale pratica di regolarizzazione condominiale. Di quanto sopra si è tenuto conto nella stima del bene.”

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 24 febbraio 2024 risulta: “Gli appartamenti sono attualmente tutti disabitati”.

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

## **LOTTO 2**

#### **DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

(come da relazione tecnica agli atti redatta in data 20 marzo 2024)

**Piena proprietà** di porzione di fabbricato condominiale residenziale sito a Monghidoro (BO) in via Idice n.54, costituita da un **appartamento** posto al piano terra composto da: ingresso, soggiorno, cucinotto, disimpegno, ripostiglio, camera da letto e bagno.

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 MONGHIDORO (BO):

-Foglio **40** - Mapp. **230** - Sub. **16** - Cat. **A/3** – Classe **2** - Consistenza **4,5** vani – Sup. catastale totale **66** mq – Rendita euro **255,65** - via Idice, Piano T.

#### **NORMATIVA URBANISTICA:**

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

- Autorizzazione Edilizia n. 48 del 15/07/1987 per opere di consolidamento fondale del fabbricato;
- **Concessione Edilizia n. 194 del 10/09/1987 PG. 3374** per ristrutturazione e cambio di destinazione d'uso di locali al piano terra e primo da uso commerciale a residenziale, compresa l'unità immobiliare in oggetto;



- Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) n. 430/2002 prot. n.1593 presentata il 04/04/2002 per opere di manutenzione straordinaria di rifacimento copertura e micropali di fondazione;
- **Certificato di Conformità Edilizia** prot. n. 6916 del 15/11/2005, pratica n. 80/2005 convalidato del Comune di Monghidoro in data 20/02/2006.

Lo stesso perito stimatore precisa quanto segue: “In occasione del sopralluogo, nel confronto fra lo stato assentito (concessione 194/87) e lo stato rilevato, sono emerse le seguenti principali **difformità**:

- a) Modeste differenze planimetriche nella disposizione degli elementi divisorii interni;

Per quanto sopra, si ritiene possibile la regolarizzazione amministrativa delle suddette difformità, **previa verifica dei presupposti edilizi ed urbanistici**, con una pratica edilizia che risulta essere una CILA a sanatoria, la quale prevede, oltre il pagamento di diritti di segreteria comunali, il versamento di una oblazione pari al contributo di costruzione in misura doppia ovvero, in caso di esonero, in misura pari a quella prevista dalla normativa regionale e comunale, e comunque per un ammontare non inferiore a 1.000 euro, oltre alle spese tecniche da parte di professionista abilitato (con un costo indicativo da 1.000 a 2.000 euro).

**È comunque a carico dell’aggiudicatario la regolarizzazione degli immobili e la relativa sanatoria, se possibile, in virtù della Normativa vigente al momento dell’acquisto del bene, anche relativamente ad eventuali difformità non incluse nel precedente elenco.** La regolarizzazione delle difformità rilevate durante il sopralluogo riguarda esclusivamente l’unità immobiliare in oggetto, ma non incide in alcun modo su eventuali pratiche di sanatoria del fabbricato e pertanto non esclude il futuro acquirente dall’onere di dover partecipare, anche da un punto di vista economico, ad una eventuale pratica di regolarizzazione condominiale. Di quanto sopra si è tenuto conto nella stima del bene.”

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”.

#### **CONFORMITÀ 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 24 febbraio 2024 risulta: “Gli appartamenti sono attualmente tutti disabitati”.

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

### **LOTTO 3**

#### **DESCRIZIONE DELL’IMMOBILE**

(come da relazione tecnica agli atti redatta in data 21 marzo 2024)

**Piena proprietà** di porzione di fabbricato condominiale ad uso residenziale sito a Monghidoro (BO) in via Idice n.52/5, costituita da un **appartamento** posto al piano terra composto da: soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera da letto e bagno, con annessa **cantina** al piano seminterrato accessibile da corridoio comune.

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 MONGHIDORO (BO):

- Foglio **40** - Mapp. **230** - Sub. **20** - Cat. **A/3** – Classe 2 - Consistenza 2,5 vani – Sup. catastale totale 56 mq – Rendita euro 142,03 - via Idice n. , 52/5, Piano T;
- Foglio **40** - Mapp. **230** - Sub. **21** - Cat. **C/2** – Classe 1 - Consistenza 10 mq – Sup. catastale totale 12 mq – Rendita euro 17,56 - via Idice n. 52/5, Piano S1.

Come espressamente evidenziato nella perizia estimativa del perito stimatore Ing. Stefano Zoffoli, depositata nel fascicolo dell'esecuzione, "l'appartamento risulta essere **catastalmente conforme** mentre la cantina presenta difformità per differenze dimensionali e minor consistenza"; **sarà onere e cura dell'aggiudicatario provvedere alla relativa regolarizzazione.**

#### NORMATIVA URBANISTICA:

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

- Autorizzazione Edilizia n. 48 del 15/07/1987 per opere di consolidamento fondale del fabbricato;
- **Concessione edilizia n. 1201 del 26/09/2002** per opere di ristrutturazione generale del fabbricato con cambio uso da commerciale a residenziale, compresa l'unità immobiliare in oggetto;
- Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) n. 430/2002 prot. n.1593 presentata il 04/04/2002 per opere di manutenzione straordinaria di rifacimento copertura e micropali di fondazione;
- **Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) n. 815/2005 del 08/09/2005 PG. 5438**, in variante alla D.I.A. n. 1201/2002;
- **Certificato di Conformità Edilizia** prot. n. 6916 del 15/11/2005, pratica n. 80/2005 convalidato del Comune di Monghidoro in data 20/02/2006.

Lo stesso perito stimatore precisa quanto segue: "In occasione del sopralluogo, nel confronto fra lo stato assentito (DIA 815/05) e lo stato rilevato, sono emerse le seguenti principali **difformità**:

##### Appartamento

- a) differenze planimetriche nella disposizione degli elementi divisorii interni (< 2%);

##### Cantina

- b) differenze dimensionali e minor consistenza.

Per l'appartamento, si ritiene possibile includere la difformità a) tra le *tolleranze esecutive* descritte al comma 1 dell'art. 19 bis L.R. 23/2004 e meglio specificate al punto 1 della Circolare Applicativa PG 2018/0410387 del 05/06/2018, ovvero opere i cui parametri edilizi differiscono per meno del 2% rispetto a quanto riportato agli atti. Per quanto sopra, **l'appartamento** è da considerarsi **conforme** dal punto di vista edilizio.

Per quanto riguarda la cantina, si ritiene possibile la regolarizzazione amministrativa della difformità b) , **previa verifica dei presupposti edilizi ed urbanistici**, con una pratica edilizia che risulta essere una **CILA a sanatoria**, la quale prevede, oltre il pagamento di diritti di segreteria comunali, il versamento di una oblazione pari al contributo di costruzione in misura doppia ovvero, in caso di esonero, in misura pari a quella prevista dalla normativa regionale e comunale, e comunque per un ammontare **non inferiore a 1.000 euro**, oltre alle spese tecniche da parte di professionista abilitato (con un costo indicativo da 1.000 a 3.000 euro). Per quanto sopra, **la cantina** è da considerarsi **non conforme** dal punto di vista edilizio rispetto a



quanto riportato dagli elaborati grafici agli atti.

**È comunque a carico dell'aggiudicatario la regolarizzazione degli immobili e la relativa sanatoria, se possibile, in virtù della Normativa vigente al momento dell'acquisto del bene, anche relativamente ad eventuali difformità non incluse nel precedente elenco.** La regolarizzazione delle difformità rilevate durante il sopralluogo riguarda esclusivamente l'unità immobiliare in oggetto, ma non incide in alcun modo su eventuali pratiche di sanatoria del fabbricato e pertanto non esclude il futuro acquirente dall'onere di dover partecipare, anche da un punto di vista economico, ad una eventuale pratica di regolarizzazione condominiale. Di quanto sopra si è tenuto conto nella stima del bene.”

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 24 febbraio 2024 risulta: “Gli appartamenti sono attualmente tutti disabitati”.

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

Bologna lì 10 giugno 2024

Atto firmato digitalmente  
DAL NOTAIO  
Dott. Labò Jacopo

