



TRIBUNALE DI BOLOGNA
4° Sezione Civile – Esecuzioni Immobiliari

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Nelle procedure esecutive Riunite n.47/2024 R.G.E. et n. 196/2024 R.G.E.

Promossa da:

TOULOSA SECURITISATION SRL CON MANDATARIA DONEXT SPA

Contro:

Indicazione omessa

Vista l'ordinanza ex art. 569 c.p.c. emessa in data 26 gennaio 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 Maria Chiara Bartole**

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

09 Giugno 2026 per:

Lotto 1 alle ore 10.30

Lotto 2 alle 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 1 il prezzo base d'asta è di Euro € 735.000,00;

Per il lotto 2 il prezzo base d'asta è di Euro € 512.000,00

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 alla procedura esecutiva R.G.E. n. 47/2024 presso **la Emilbanca - Via D'Azeglio, 59 – Bologna**

IBAN IT88 E070 7202 4110 0000 0760 556

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.

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.

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. 348/3615266.

LOTTO 1

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

(come da relazione tecnica agli atti)

Piena proprietà su appartamento al piano secondo e terzo di fabbricato residenziale plurifamiliare a destinazione mista, composto da: ingresso su soggiorno, cucina, disimpegno, tre camere, antibagno, due bagni, ampio terrazzo e balcone al piano terzo, disimpegno, una camera ed un bagno al piano secondo. Cantina al piano seminterrato. Sito nel Comune di Bologna, Piazza Galileo Galilei n. 3.

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

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 dalle seguenti domande giudiziali:

- domanda giudiziale trascritta in data 15/02/2011 al n. 4216 part.,
- domanda giudiziale trascritta in data 31/05/2011 al n. 14642 part.,
- domanda giudiziale trascritta in data 27/03/2013 al n. 7846 part.,

che con il decreto di trasferimento non saranno 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.

Si segnala costituzione di fondo patrimoniale trascritto a Bologna il 12.11.2008 al n. 36050 part. e successiva annotazione del 20.11.2015 al n. 6600 part..

Si segnala costituzione di fondo patrimoniale trascritto a Bologna il 12.11.2008 al n. 36051 part. e successiva annotazione del 20.11.2015 al n. 6601 part..

ATTUALE IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

Catasto Fabbricati del Comune di Bologna, Foglio **200:**

- Map. **61** sub. **19**, ZC 1, Cat. A/2, Cl. 1, vani 7, sup. cat. mq. 203 (escluse aree scoperte mq. 192), RC € 1.229,17, piazza Galileo Galilei n. 3, P S1-3;

Si segnala che in visura viene erroneamente omesso di indicare che l'immobile è collocato anche al piano secondo oltre che terzo e seminterrato.

NORMATIVA URBANISTICA:

Come attestato dal perito stimatore Agr. Antonello Serra l'Immobile risulta edificato in periodo antecedente al 17/08/1942 (ante '42) e Soggetto a tutela d'interesse culturale e testimoniale da parte degli strumenti di pianificazione urbanistica comunali.

Dagli atti del Comune di Bologna risulta:

o Planimetria catastale di primo impianto (antecedente al 17/08/1942) non reperita presso i competenti uffici.



- o Nulla Osta P.G. 20311 P.U.T. 4817 del 24/03/1956 rilasciato il 09/09/1959 (sopraelevazione del piano superiore rispetto all'u.i. in esame. All'interno del titolo abilitativo viene rappresentata anche l'u.i. in esame);
- o Nulla Osta P.G. 22852 P.U.T. 5415 del 28/05/1975 rilasciato il 20/09/1975 (opere interne);
- o Art. 48 L. 47/85 P.G. 78063 del 18/08/1986 (opere interne);
- o Art. 48 L. 47/85 P.G. 55422 del 06/09/1986 (acquisizione da altra u.i. di due vani siti al piano secondo).

Lo stesso perito stimatore precisa quanto segue: *“Si segnala la presenza di opere difformi fra quanto rappresentato con Nulla Osta P.G. 20311/1956 e quanto rappresentato nel successivo Nulla Osta P.G. 22852/1975.*

Tali opere, che non risultano legittimate da alcun titolo abilitativo, né risalente all'epoca di realizzazione degli interventi né successivo, riguardano sia modifiche interne che prospettiche ed interessano anche elementi - strutturali del fabbricato.

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, le difformità riscontrate possono essere sanate tramite presentazione di pratica edilizia in sanatoria.

I costi per la regolarizzazione dell'immobile sono stimati in € 15.000,00 circa.

Riguardo il mancato reperimento della planimetria catastale di primo impianto, lo scrivente segnala che l'esistenza del volume edilizio, antecedentemente all'anno 1942, è stata accertata mediante fotografie aeree d'epoca. In assenza della documentazione catastale di impianto tuttavia la destinazione d'uso e le consistenze interne dell'unità immobiliare non possono essere determinate con certezza. Le ricerche d'archivio della documentazione mancante sono attualmente ancora in corso.

Ogni onere, relativo anche al reperimento di documentazione probante della liceità originaria dell'immobile, deve intendersi a carico 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 12 gennaio 2026 risulta che: *“L' Immobile occupato dal Convenuto [...] Il rilascio sarà ordinato ex art. 560, comma VIII c.p.c., con provvedimento emesso contestualmente al Decreto di Trasferimento”.*

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

LOTTO 2

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

(come da relazione tecnica agli atti)

Piena proprietà su corte colonica sita nel Comune di Monte San Pietro (BO), via San Martino n. 81, composta da: due abitazioni, fabbricati agricoli di servizio quali cantina vinicola e magazzini, fabbricato diruto, area esterna comune a tutti gli edifici e terreni agricoli.



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

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.

In particolare, come evidenziato nella perizia risulta: *“costituzione di servitù a favore di SEABO costituita con atto del Notaio Cesare Natali in data 23/03/1999 rep. 35665/8650, registrato a Bologna il 12/04/1994 n. 454 serie 2A, trascritto a Bologna il 15/04/1999 n. 11911/8131, servitù perpetua per posa e mantenimento di una o più condotte per trasporto gas su striscia di terreno posta su porzione di metri 20 lineari con larghezza di metri 3 per complessivi mq. 60, interessa porzione a est del M 15 del F 3”*.

Immobile gravato dalle seguenti domande giudiziali:

- **domanda giudiziale trascritta in data 15/02/2011 al n. 4216 part.,**

- **domanda giudiziale trascritta in data 31/05/2011 al n. 14642 part.,**

che con il decreto di trasferimento non saranno 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 Fabbricati del Comune di Monte San Pietro, Foglio 3:

o Map. 8 sub. 1, Cat. B.C.N.C., via San martino n. 81, P T;

o Map. 8 sub. 2, Cat. A/2, Cl. U, vani 7,5, sup. cat. mq. 221 (escluse aree scoperte mq. 216), RC € 948,99, via San martino n. 81, P T-1;

o Map. 8 sub. 3, Cat. D/10, RC € 1.745,80, via San martino n. 81, P T;

o Map. 8 sub. 4, Cat. B.C.N.C., via San martino n. 81, P T;

o Map. 8 sub. 5, Cat. A/2, Cl. U, vani 6,5, sup. cat. mq. 174 (escluse aree scoperte mq. 174), RC € 822,46, via San martino n. 81, P S1-T-1;

o Map. 8 sub. 6, Cat. F/2, via San martino n. 81, P T;

o Map. 8 sub. 7, Cat. C/2, Cl. n, mq. 12, sup. cat. mq. 15, RC € 44,00, via San martino n. 81, P 1.

Catasto Terreni del Comune di Monte San Pietro,

Foglio 1

o Map. 283, Qual. seminativo, Cl. 1, 2 are 96 ca, RD € 1,38 RA 1,76;

Map. 372, Qual. seminativo, Cl. 1, 91 are 01 ca, RD € 42,30 RA 54,05;

o Map. 378, Qual. seminativo, Cl. 1, 37 are 71 ca, RD € 17,53 RA 22,40;

o Map. 380, Qual. seminativo, Cl. 1, 33 are 91 ca, RD € 15,76 RA 20,14;

o Map. 389, Qual. seminativo, Cl. 1, 31 are 04 ca, RD € 14,43 RA 18,44;

o Map. 391, Qual. seminativo, Cl. 1, 21 are 82 ca, RD € 10,14 RA 12,96.

Foglio 3

o Map. 9, Qual. vigneto, Cl. 1, 1 ha 57 are 10 ca, RD € 279,92 RA 133,87;

o Map. 10, Qual. bosco ceduo, Cl. 2, 11 are 08 ca, RD € 0,97 RA 0,17;

o Map. 15, Qual. vigneto, Cl. 1, 32 are 03 ca, RD € 57,07 RA 27,29;

o Map. 16, Qual. vigneto, Cl. 1, 1 ha 53 are 15 ca, RD € 272,88 RA 130,51;

o Map. 17, Qual. vigneto, Cl. 1, 41 are 65 ca, RD € 74,21 RA 35,49;

o Map. 18, Qual. vigneto, Cl. 1, 69 are 40 ca, RD € 123,66 RA 59,14;

o Map. 19, Qual. vigneto, Cl. 1, 20 are 80 ca, RD € 37,06 RA 17,72;



- o Map. **20**, Qual. vigneto, Cl. 1, 54 are 87 ca, RD € 97,77 RA 46,76;
- o Map. **21**, Qual. vigneto, Cl. 1, 48 are 33 ca, RD € 86,11 RA 41,18;
- o Map. **22**, Qual. vigneto, Cl. 1, 33 are 02 ca, RD € 58,83 RA 28,14;
- o Map. **23**, Qual. vigneto, Cl. 1, 1 ha 01 are 75 ca, RD € 181,30 RA 86,71;
- o Map. **24**, Qual. vigneto, Cl. 1, 97 are 60 ca, RD € 173,90 RA 83,17;
- o Map. **25**, Qual. vigneto, Cl. 1, 30 are 70 ca, RD € 54,70 RA 26,16;
- o Map. **408**, Qual. vigneto, Cl. 1, 1 ha 16 are 07 ca, RD € 206,81 RA 98,91.

NORMATIVA URBANISTICA:

Come attestato dal perito stimatore Agr. Antonello Serra per l'immobile oggetto di vendita, edificato in un periodo successivo al 01/09/1967 (post '67), agli atti del Comune di Monte San Pietro risultano rilasciati i seguenti titoli abilitativi:

- o Concessione Edilizia n. 215 prot. 3041 del 04/08/1977;
- o Concessione Edilizia n. 282 prot. 7705 del 10/12/1980 (variante);
- o Concessione Edilizia in sanatoria prot. 7127 del 31/07/1986 (condono ai sensi dell'art. 31 L. 47/85 - pratica in corso di definizione).

Lo stesso perito stimatore precisa quanto segue: *“Sentito lo Sportello Unico dell'Edilizia del Comune di Monte San Pietro, si segnala che è possibile provvedere al ritiro della Concessione Edilizia in sanatoria prot. 7127 del 31/07/1986, previo pagamento degli oneri residui (stimati in € 2.000,00 circa), al fine di rendere efficace la pratica.*

Poiché non è stato possibile visionare i contenuti del condono, in quanto attualmente non efficace e non visionabile presso gli uffici competenti, lo scrivente non è in grado di determinare l'effettivo stato legittimo - dell'immobile.

Ogni onere derivante dalla eventuale necessità di provvedere ad ulteriori regolarizzazioni deve comunque intendersi a carico dell'aggiudicatario.

Si segnala infine la necessità di dotare l'immobile di S.C.C.E.A.

Ai soli fini valutativi, i costi complessivi stimati per effettuare tutte le operazioni sin qui descritte sono stimati in € 15.000,00 circa, fatto salvo ulteriori adempimenti al momento non prevedibili dallo scrivente”.

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 “A1”.

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 risultante dal rendiconto del Custode depositato in data 12 gennaio 2026 l'immobile risulta *“disabitato nella disponibilità dei debitori esecutati”.*

Si precisa che con provvedimento del 26 gennaio 2026 il Giudice dell'Esecuzione emesso l'ordine di liberazione.

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

Bologna lì 13 febbraio 2026

Atto firmato digitalmente

DAL NOTAIO
Dott.ssa Maria Chiara Bartole

