



TRIBUNALE DI BOLOGNA
4° Sezione Civile – Esecuzioni Immobiliari

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Nella procedura esecutiva n. **236/2024** R.G.E.

Promossa da:

BCC FELSINEA- BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DAL 1902- SOC.
COOPERATIVA

Contro:

Indicazione omessa

Il notaio delegato alla vendita **dott.ssa Chiara Mazzanti**,

- vista l'ordinanza ex art. 569 c.p.c. emessa in data 25 settembre 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.

- vista la diserzione avutasi in data 5 febbraio 2026,

fissa la vendita del compendio immobiliare oggetto della procedura esecutiva suindicata, fissando all'uopo l'udienza del giorno

11 giugno 2026

per il lotto unico ad ore 12.15

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.

2) **Per il lotto unico il prezzo base d'asta è di Euro 75.000,00**

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. 236/2024 presso **la BANCA BPER Spa – Via Giacomo Venezian, 5/a - Bologna,**

IBAN IT28 N053 8702 4000 0000 4466 401

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 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.

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. Simoncini Ilaria TEL: 051.41.26.304 CELL. 3333505553.

LOTTO UNICO

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

(come da relazione tecnica agli atti)

“Porzioni di fabbricato complessivamente ad uso opificio (D/1) sito in Comune di Molinella (BO), via Malvezza n.8 e n. 8/A, costituite, dette porzioni, da: una unità immobiliare al piano terra ad uso laboratorio artigianale (fucina), con vani accessori incorporati ad uso servizi, e con area cortiliva di pertinenza in proprietà esclusiva (graffata) (sub 20); un'altra unità immobiliare collegata alla precedente ad uso magazzino comprensiva di una porzione legittimamente ad uso uffici (utilizzo rilevato abitativo) e servizi e con area cortiliva di pertinenza in proprietà esclusiva (graffata) (sub 21); e due ulteriori aree cortilive comuni alle precedenti unità immobiliari (beni comuni non censibili) (sub 23) e (sub 27). *Da bonificare per copertura in eternit, da regolarizzare dal punto di vista edilizio e catastale, a carico dell'aggiudicatario.*”

Come da ordinanza di vendita si precisa che i costi per la bonifica e per lo smaltimento saranno posti a carico dell'aggiudicatario. L'aggiudicatario deve provvedere allo smaltimento dell'amianto, alla rimozione dei rifiuti e ingombri giacenti sulla proprietà e allo smaltimento degli stessi.

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 Molinella,

- Foglio 75 Particella 35 sub.11 e sub.20 (**graffati**), via Malvezza n.8, piano T, categoria D/1, rendita € 2.140,20;
- Foglio 75 Particella 35 sub.12 e sub.21 (**graffati**), via Malvezza n.8/A, piano T-1, categoria D/1, rendita € 2.328,19;
- Foglio 75 Particella 35 sub.23, via Malvezza, piano T;
- Foglio 75 Particella 35 sub.27, via Malvezza snc, piano T.

Come espressamente evidenziato nella perizia estimativa del perito stimatore Arch.Giorgini Maria Angela, depositata nel fascicolo dell'esecuzione, le planimetrie catastali non corrispondono allo stato rilevato; **sarà onere e cura dell'aggiudicatario provvedere alla relativa regolarizzazione.**

NORMATIVA URBANISTICA:

Come attestato dal perito stimatore Arch. Giorgini Maria Angela per l'immobile oggetto di trasferimento, agli atti del Comune di Molinella (BO) risultano rilasciati i seguenti titoli abilitativi:

- il fabbricato - di cui fanno parte i beni oggetto di pignoramento, è stato costruito nell'ambito di un più ampio intervento, che ha previsto la realizzazione di quattro edifici industriali per le lavorazioni di manufatti in cemento, su un lotto di 18.220 m2 (primitiva originaria licenza di costruzione prot.n.1763 del 18/07/1966 n.675)
- realizzazione del fabbricato summenzionato (porzione del fabbricato B del complesso industriale via Malvezza per lavorazione manufatti vibrati) è da riferirsi invece alla Licenza di costruzione prot.n.3970 del 21/12/1973 n.1368 (rilasciata in data 23/01/1974) quale ampliamento di fabbricato esistente 3.

3 (Le successive concessioni (variante n.4677 in data 30/09/1980 e concessione n.1230 in data 26/01/1985 prot.n.7121 per variante in diminuzione alla C.E. n.655 del 30/09/1980) seppure citate nei titoli di provenienza non hanno interessato il fabbricato in oggetto.)

Successivamente agli atti risultano le seguenti pratiche edilizie:

- Concessione edilizia n.1250 prot.n.560 in data 18/03/1985 per sistemazione interna ed esterna senza variazioni di volumi e di superfici dei capannoni industriali;



- Autorizzazione edilizia n.283 prot.n.3371 del 28/05/1981 per interventi di manutenzione straordinaria: sostituzione infissi e vetri, sostituzione manufatti di lattoneria (canali di gronda, tubi discendenti, converse e bandinelle) sistemazione portoni di accesso, sistemazione manto di copertura asportato dagli eventi atmosferici e ripristino impianti;
- Comunicazione di inizio lavori e asseverazione ai sensi del D.L.n.498 del 25/11/1995 prot.n.9067/95 del 17/11/1995 relativa a lavori di modifiche interne al fabbricato ad uso artigianale in via Malvezza 8/10;
- Concessione edilizia in sanatoria n.4790 prot.n.2905 in data 31/03/1995 rilasciata il 25/09/1997 per varianti prospettiche e per modifiche interne;
- Certificato di abitabilità e/o agibilità prot.n.2905 in data 30/10/1995;
- Concessione edilizia n.5306/1998 prot.n.1160 presentata in data 22/01/1998 rilasciata in data 11/03/1998 prot.n.7339 per lavori di frazionamento di unità immobiliari ad uso artigianale via Malvezza 8-10;
- Concessione edilizia n.5499/1999 prot.n.20157 presentata in data 31/12/1998 rilasciata in data 31/03/1999 prot.n. 4816 per l'esecuzione di lavori di variante in corso d'opera alla precedente c.e. n.5306/98 per ulteriore frazionamento via Malvezza 8/10;
- Certificato di usabilità in data 13/12/2000 prot.n. 5032/99 (domanda in data 07/04/1999 per complesso artigianale in Molinella, via Malvezza 8- 10, censito al fg 75 mapp 35 subb 11-12-13-14-15-16-17-18).

Lo stesso perito stimatore precisa quanto segue:

"A seguito di sopralluogo avvenuto in data 9 aprile 2025 si è verificata la corrispondenza dello stato di fatto rispetto allo stato legittimo che si assume nelle più recenti pratiche edilizie agli atti (C.E. n.5306/98 e C.E. n.5499/98) per le quali risulta rilasciato il Certificato di usabilità in data 13/12/2000:

- l'immobile ad uso laboratorio artigianale (uso fucina) D1 (sub 11 part.35 foglio 75) risulta NON conforme allo stato legittimo; risulta infatti un varco di collegamento con la unità immobiliare adiacente e si rilevano installate partizioni prefabbricate a definizione di vani ad uso ufficio e altro uso (refettorio, altri servizi); lo stesso blocco servizi risulta non conforme a quanto legittimato e i vani ad uso servizi realizzati con impianto difforme;
- l'immobile ad uso magazzino D1 (sub 12 part.35 foglio 75) relativamente alla porzione in uso quale deposito risulta non conforme allo stato legittimo e la planimetria catastale allo stesso modo non conforme; risulta infatti un varco di collegamento con la unità immobiliare adiacente e si rilevano installate partizioni prefabbricate a definizione di vani ad uso ufficio difformi rispetto allo stato legittimo; la stessa struttura statica dell'immobile parrebbe difforme per essere i



pilastri di appoggio (la fila in doppio) della copertura sostituiti da una trave che corre lungo tutta la dimensione longitudinale (quest'ultima verifica non è stato possibile effettuarla con precisione per la presenza di materiali anche di grandi dimensioni presenti all'interno del fabbricato che occupano l'intero volume dell'edificio);

□ l'immobile ad uso magazzino D1 (sub 12 part.35 foglio 75) relativamente alla porzione in uso quale abitazione (legittimamente ad uso ufficio e ripostigli), di cui una parte in locazione ad altra ditta ed una parte in uso della società debitrice esecutata, risulta NON conforme allo stato legittimo; l'uso abitativo della porzione di immobile è NON conforme, inoltre al fine di utilizzare il bene nella modalità di due unità abitative sono state realizzate opere di modifica della pianta, con l'utilizzo di vani accessori ad uso ripostiglio della porzione aggettante sul volume del capannone, quali vani principali e all'interno delle medesime unità d'uso sono state installate partizioni prefabbricate e pannellature anche di "fortuna" per ricavare 4 camere da letto e una cucina; risulta inoltre realizzato un secondo servizio igienico in esubero alla sagoma dell'impianto della planimetria con ampliamento della superficie utile rispetto allo stato legittimo.

Le difformità descritte sono indicativamente soggette, in via preferenziale, al ripristino dello stato dei luoghi così come da Stato Legittimo; non si esclude tuttavia, 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 della L.47/85 e successive modificazioni. Tali indicazioni debbono intendersi "salvo diverse disposizioni".

Tutto quanto in preventivo, ai fini della legittimazione del bene, è a totale cura e spese dell'aggiudicatario.

Inoltre, il perito stimatore nel paragrafo "VINCOLI E ONERI" precisa quanto segue: "ONERI DI BONIFICA AMIANTO – Il manto di copertura del fabbricato in oggetto è costituito da lastre di eternit per il quale sussiste provvedimento ordinativo di bonifica per stato di conservazione "scadente" (Ordinanza Anno 2024 n.90 del 23/08/2024 del Comune di Molinella per il Servizio Politiche Ambientali); la società debitrice esecutata, a tal proposito, ha comunicato al Comune competente l'abbandono della presa in carico del procedimento di bonifica per l'interessamento degli immobili da pignoramento per espropriazione (rif. Raccomandata al Comune di Molinella 26/11/2024).

OCCUPAZIONE DEI BENI – Le porzioni di fabbricato, in particolare l'edificio ad uso magazzino, e le corti di pertinenza risultano occupate da considerevoli quantità di materiali di risulta e di ingombri dei generi più diversi (da residui edilizi, arredi, componenti, oggettistica di ogni genere, eternit e altro), anche di difficile



identificazione, in parte ricoverati anche sotto una tettoia in struttura metallica installata nella corte, anch'essa con copertura in eternit.”

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:

Gli immobili sono dotati di n. 2 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 pignorati rientrano 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:

Dalle relazioni del custode depositate nelle date 12 maggio 2025 e 25 settembre 2025 risulta che:

*"Il sub 11, è - concesso in locazione alla ditta individuale ***, in forza di contratto di locazione appena rinnovato ad aprile 2025 per ulteriori 6 anni. Nei confronti della ditta individuale *** c'è un ordine di liberazione emesso in data 14.07.2025.*

*- Il sub 12 (solo relativamente all'immobile posto al piano I del civico 8/A, con ingresso autonomo dal civico 10 di via Malvezza) è concesso in locazione alla ditta **** in forza di contratto di locazione. Una volta esplicitate le determinazioni del creditore procedente, che ha richiesto un rinvio per eventuale cessione del credito, sarà possibile eseguire l'ordine di liberazione che dovrà essere verosimilmente emesso anche per ***".*

Maggiori informazioni riguardo allo stato occupazionale verranno fornite solo ed esclusivamente dal custode Avv. Simoncini Ilaria, tel. 0514126304, cell. 3333505553.

Bologna lì 17 febbraio 2026

Atto firmato digitalmente

DAL NOTAIO

Dott.ssa Chiara Mazzanti

