



TRIBUNALE DI BOLOGNA
4° Sezione Civile – Esecuzioni Immobiliari

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Nella procedura esecutiva n. **238/2024** R.G.E.

Promossa da

TICINO SPV SRL

Contro

Indicazione omessa

Il Notaio delegato alla vendita, **Dottor Marilù AGRESTA:**

- vista l'ordinanza ai sensi dell'art. 569 c.p.c., emessa in data **16 giugno 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 marzo 2026;

fissa la vendita del compendio immobiliare oggetto della procedura esecutiva sopra indicata, stabilendo, allo scopo, l'udienza del giorno

2 LUGLIO 2026

per il lotto unico ad ore 12.00,

presso il Tribunale Civile di Bologna, in apposita Sala sita in **Piazzetta Prendiparte n. 2, Bologna.**

L'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 60.750,00.**
- 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'asta, la ricevuta di effettuato pagamento sul conto corrente (intestato alla procedura esecutiva R.G.E. n. 238/2024, lotto unico),



presso la Filiale in Bologna, Via Venezian n. 5/A, di “BPER BANCA S.P.A.”,

IBAN

I	T	3	6	L	0	5	3	8	7	0	2	4	0	0	0	0	0	0	4	4	4	7	9	7	4
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

di una somma pari al **20%** del prezzo da lui proposto, da imputarsi a cauzione.

La cauzione, a pena di inefficacia dell'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 a IVA al variare del regime fiscale vigente al momento dell'atto di trasferimento e in base alle condizioni soggettive fiscali dell'aggiudicatario.**

7) La domanda di partecipazione dovrà riportare:

- le complete generalità dell'offerente, unitamente a una fotocopia del documento di identità in corso di validità ed eventuale permesso di soggiorno;
- l'indicazione del codice fiscale, unitamente a 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, co. 3, 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 a una gara tra tutte le offerte ritenute regolari ex artt. 571 e 572, co. 3, 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 sopra indicato 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, co. 4, c.p.c. (cd. Antiriciclaggio) entro il medesimo termine.

10) Al momento del versamento del prezzo l'aggiudicatario dovrà provvedere a integrare tale somma con le spese necessarie agli adempimenti burocratici legati al trasferimento del bene stesso e, 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, si invita a leggere con attenzione l'ordinanza di vendita pubblicata sul Portale delle vendite pubbliche e sul sito internet suindicato.

Per informazioni tecniche relative agli immobili oggetto di vendita e anche per concordare un eventuale sopralluogo, occorre rivolgersi al Custode delegato, [l'Avv. Scaglione Stefania, TEL. 320.0145327.](#)

LOTTO UNICO

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

(come da relazione tecnica agli atti)

Appartamento sito in zona agricola <denominata "Fondo Tartanosa" in posizione isolata nella campagna a nord di Villa Fontana (frazione di Medicina)> e composto <da un ampio soggiorno con angolo cottura in nicchia e due camere da letto con un bagno oltre un ripostiglio sotto la scala che porta al soppalco del piano 3° ad uso accessorio>.

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 e 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 e dalla perizia estimativa effettuata dal Perito stimatore, depositata nel fascicolo dell'esecuzione, che qui si intendono integralmente richiamati.

Si evidenzia che il Perito stimatore segnala, tra l'altro, che l'immobile di cui si tratta ricade in "FABBRICATO CONDOMINIALE CLASSIFICATO DAL PSC DI INTERESSE STORICO CULTURALE E TESTIMONIALE DEL TERRITORIO RURALE IN COMUNE DI MEDICINA", come meglio detto al paragrafo "NORMATIVA URBANISTICA".

ATTUALE IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Nel Catasto Fabbricati del Comune di **MEDICINA (BO)**, "VIA SAN TOMASO (O TOMMASO) N. 3019":

- **foglio 94 particella 9 subalterno 23**, VIA SAN TOMASO n.3019, Piano 2-3, zona censuaria (nessuna indicazione), Categoria A/4, Classe 2, consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale mq. 133, superficie catastale totale escluse aree scoperte mq. 133, Rendita € 255,65 ["Annotazione: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)];

- **foglio 94 Particella 9 subalterno 18**, VIA SAN TOMASO n.3019, Piano T (Bene comune non censibile – Partita speciale A).

In merito, si rinvia all'aspetto corrispondente della perizia e al successivo paragrafo sulla normativa



urbanistica per le segnalazioni compiute dal Perito stimatore.

NORMATIVA URBANISTICA

Come attestato dal Perito stimatore, Ing. MACCAFERRI Marco, per l'immobile in oggetto, facente parte di un fabbricato costruito prima dell'1 settembre 1967, precisamente nell'anno 1953, e ristrutturato nel 2005, agli atti del Comune di Medicina (BO) risultano i seguenti titoli abilitativi e quanto segue:

<

- Permisso di Costruire 5928 del 24/10/1953 (originaria del fabbricato);
- Permisso di Costruire n. 30 del 22/04/2004 e relativa variante finale DIA 2397 del 25/02/2005 di ristrutturazione con trasformazione del sottotetto accessorio in unità abitativa del piano 2
- Deposito sismica n.1651 del 21/12/2004 allineato al PdC 30/2004

- DIA n. 159A p. 13087 del 01/10/2005 per installazione di serbatoio GPL

5.3. Certificazione di Conformità Edilizia ed Agibilità

– Acquisito il certificato depositato il 04/05/05 ed attestato per silenzio-assenso il 17/06/2005>.

Lo stesso Perito stimatore precisa quanto segue: <Lo Scrivente CTU ha eseguito un rilievo speditivo che è avvenuto mentre l'appartamento era utilizzato e arredato con mobili e suppellettili tali da non consentirne migliori e complete misurazioni e pertanto non è possibile escludere variazioni dimensionali ulteriori a quelle segnalate, con riguardo anche a prospetti e parti comuni;

L'accertamento del 23/01/2024 ha confermato la sostanziale corrispondenza tra lo stato di fatto rilevato con lo stato legittimo con le seguenti annotazioni:

- E' stato riscontrato nel soggiorno un piccolo lucernaio in falda non segnalato nel titolo abilitativo
 - Sono state osservate piccole oscillazioni delle quote rilevate e ritocchi più estetici che edilizi nella zona - angolo cottura
 - Non sono stati riscontrate esplicite certificazioni statiche della scaletta interna, sull'impalcato del sottotetto e dei parapetti.
 - Alcuni locali al piano 2 hanno zone sottotetto con altezze minori di 2,70 m nella zona in prossimità delle gronde.
 - Il locale al piano 3 sottotetto accessorio con altezze minori di 2.70 m e con media minore di 2.40 m
 - la procedura di agibilità è priva di collaudo / idoneità statica; in sintesi, non sono palesate la portata dei solai, la sicurezza sismica sia locale che generale; l'immobile è comunque autorizzato e dichiarato agibile
 - la procedura di certificazione di agibilità risale al 2005 e successivamente la normativa è stata oggetto di continui aggiornamenti per cui l'edificio e l'appartamento possono risultare in tutto o in parte non adeguato alle normative ed al Regolamento Edilizio successivi ma vigenti in tema di contenimento dei consumi energetici, scarichi, canne fumarie ed esalazioni, ispezioni, parametri igienico-sanitari, isolamento acustico, fonti energetiche alternative, materiali contenenti amianto, ecc..
 - preso atto delle limitazioni esposte, gli interessati all'asta giudiziaria hanno facoltà di approfondire ogni argomento esposto anche attraverso diretta presa visione con i sopralluoghi organizzati dal Custode;
 - analogamente, la verifica dell'effettiva rispondenza delle certificazioni acquisite è onere dell'acquirente, sollevando gli organi della procedura esecutiva da ogni responsabilità al riguardo, ai sensi dell'art. 1490 del Codice Civile;
- Il cespite immobiliare ed il suo uso abitativo è quindi sostanzialmente conforme al titolo abilitativo ma richiede una procedura "leggera" di sanatoria>.

Per completezza, si fa presente che la concessione edilizia in sanatoria "rilasciata dal Comune di Medicina in data 14 marzo 1989 n. 1393/86 di Protocollo" è stata accertata dal Perito stimatore "indifferente alla perizia 882/2025 depositata".

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.**

Inoltre, il Perito Stimatore rimarca, nella perizia, che <Lo strumento urbanistico colloca l'immobile pignorato nella "zona ARP_1– ambiti agricoli di rilievo paesaggistico della pianura (vedi allegato).

IL fabbricato è censito "di interesse storico culturale e testimoniale del territorio rurale" e governato dall'art. 1.1.8 SC del RUE NTA Tomo III e dalla scheda C581 (in allegato).

Il fabbricato è vincolato dalla seconda fascia di rispetto del radio telescopio "CROCE DEL NORD"

La classificazione urbanistica consente esclusivamente interventi riconducibili alla categoria di "manutenzione e



ricostruzione” e “restauro e risanamento conservativo” senza ampliamenti o modifica della sagoma>.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'immobile pignorato abitativo risulta essere stato 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 e 8), e alla vigente normativa regionale, con riconduzione nella Classe Energetica di tipo “G”.

CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI

L'immobile di cui si tratta viene venduto **senza garanzia di conformità degli impianti**, con onere e spese di adeguamento a carico dell'aggiudicatario.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Nella relazione depositata il 16 settembre 2025, il Custode dichiara disdetta il contratto di locazione in essere - nell'ordinanza di vendita, emessa dal Giudice dell'Esecuzione ai sensi dell'art. 569 c.p.c., indicato **“opponibile alla procedura” - evidenziandosi** che, nella lettera di disdetta, lo stesso Custode, infatti, precisa quanto segue alla parte conduttrice destinataria: “In qualità di custode della procedura esecutiva in oggetto, e nell'interesse della stessa procedura, sono formalmente a comunicare che non si intende rinnovare il contratto di locazione ad uso abitativo dell'immobile in oggetto sito in Medicina alla via San Tomaso n. 3019/A.

Invito, pertanto, la signora *** a lasciare libero da persone e cose l'immobile dalla stessa condotto alla scadenza contrattuale prevista, vale a dire alla data del 31 marzo 2027”.

Maggiori informazioni riguardo allo stato occupazionale saranno fornite solo ed esclusivamente dal Custode, l'**Avv. Scaglione Stefania**, prima indicata.

Bologna lì, diciassette marzo duemilaventisei (17/03/2026)

Atto firmato digitalmente
dal Notaio Dottor Marilù AGRESTA

