



TRIBUNALE DI BOLOGNA
4° Sezione Civile – Esecuzioni Immobiliari

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Nella procedura esecutiva n. **48/2025** R.G.E.

Promossa da:

INTESA SAN PAOLO SPA

Contro:

Indicazione omessa

Il notaio delegato alla vendita **Dott.ssa Valentina Lepre**

- vista l'ordinanza ex art. 569 c.p.c. emessa in data 15 ottobre 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. al Notaio Dott. Luigi Tinti, visto il successivo provvedimento di sostituzione del 6 febbraio 2026

- vista la diserzione avutasi in data 19 Febbraio 2026,

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

30 giugno 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;**

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) **Per il lotto unico il prezzo base d'asta è di Euro 405.000,00**

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. 48/2025, lotto unico) presso la **BANCA BPER, Via Venezian n. 5/A, Bologna**

IBAN

I	T	4	7	Q	0	5	3	8	7	0	2	4	0	0	0	0	0	0	4	5	0	2	8	4	4
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---



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°.

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. Francesca Sperti tel. 051.0341673 Cell.333.1854766

LOTTO UNICO

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

(come da relazione tecnica agli atti)

Piena proprietà di 1/1 di porzione di fabbricato/capannone ad uso laboratorio-ufficio e deposito con servizi, costituita da due unità immobiliare adiacenti ed indipendenti tra loro. La prima al piano terra presenta un ampio locale deposito e sei locali adibiti a laboratori, oltre a due vani bagni. L'altra unità immobiliare (graffata) è posta al piano primo, e ci si accede mediante un ingresso su vano scala diretto ed autonomo; è costituito da otto uffici, cinque laboratori, tre locali deposito, tre bagni ed un locale pluriuso.

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 da domanda giudiziale-esecuzione in forma specifica trascritta in data 22 maggio 2024 al n. 17830 part., che con il decreto di trasferimento non sarà 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.

Il creditore procedente in sede di ordinanza di vendita ex art. 569 c.p.c. ha precisato: "in ordine alla trascrizione della domanda giudiziale ex art. 2932 cc per la declaratoria di esecuzione del contratto preliminare di cessione, lo stesso risulta risolto.

ATTUALE IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

Catasto Fabbricati del Comune di Granarolo dell'Emilia (BO) con i seguenti dati identificativi: Foglio 44 - Particella 105 - Subalterno 81 Graffato con il Subalterno 82 - VIA SAN DONATO n. 5/S - Piano T-1 - Categoria D/8 - Rendita Catastale Euro 7.522,00.

Come espressamente evidenziato nella perizia estimativa del perito stimatore Ing. D'Errico Mariopaolo, 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 Ing. D'Errico Mariopaolo per l'immobile oggetto di trasferimento, facente parte di un fabbricato costruito è stato edificato nel 1957 (ante 1° settembre 1967), agli atti del Comune di Granarolo dell'Emilia (BO) risultano rilasciati i seguenti titoli abilitativi:

-Nulla Osta P.G. n 2572/1957 del 13.07.1957 per la costruzione di un fabbricato ad uso industriale;



- Abitabilità e Usabilità P.G. n 2106/1961 del 05.06.1961;
- CIL P.G. n. 17526/2013 del 28.11.2013;
- SCIA depositata con P.G. n 3337/2014 del 28.02.2014 - Variante in Corso d'Opera a CIL P.G. n. 17526/2013 del 28.11.2013 Intervento di ristrutturazione edilizia per frazionamento senza aumento di superficie utile e mutamento della destinazione d'uso;
- SCIA Variante Parziale a SCIA P.G. n. 3337/2014, depositata con P.G. n. 5504/2014 del 01.04.2014;
- SCIA in Sanatoria depositata con P.G. n. 12470/2015 del 30.07.2015
- Richiesta di CCEA depositata con P.G. n. 17530/2015 del 07.11.2015
- CILA P.G. n. 26051/2018 per interventi di manutenzione straordinaria;

Lo stesso perito stimatore precisa quanto segue: *"Si precisa che l'immobile risulta, ai sensi dell'art. 22 della Legge Regionale n.31 del 25.11.2002, dotato a tutti gli effetti della conformità edilizia e agibilità per silenzio-assenso.*

Accertamento della Conformità Edilizia

Durante il sopralluogo di primo accesso (eseguito in data 29.07.2025) è stato eseguito anche un sommario rilievo ed una verifica della corrispondenza dello stato di fatto dei luoghi con quanto indicato nel titolo edilizio legittimo.

Dal confronto fra quanto assentito e quanto realizzato sono state accertate difformità, infatti rispetto all'elaborato grafico di progetto allegato al titolo edilizio CILA P.G. n. 26051/2018, nello stato rilevato nell'immobile al piano terra, nel locale deposito, è presente una muratura leggera di tamponamento non a tutta altezza, che circoscrive una parte del locale; inoltre nell'immobile al piano primo, in uno degli uffici è stata realizzata l'apertura della porta per l'accesso al corridoio anziché direttamente nell'ufficio confinante.

Tali difformità dovranno essere sanate con le modalità previste dalla Normativa vigente (L.R. Emilia Romagna n. 23/2004 art. 17 bis, L.R. Emilia Romagna n. 15/2013 e ss.mm.ii e D.P.R. 380/2001 così come modificato dal D.L. n. 69/2024).

Per l'immobile periziato, rimangono a carico dell'aggiudicatario ogni onere di verifica, sanatoria e spese tecniche, relative a difformità o mancanze rispetto alle autorizzazioni previste dalla Normativa vigente, sia Urbanistica-Edilizia che catastale.

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 "E".

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 espressamente evidenziato nell'ordinanza di vendita ex art. 569 c.p.c.: *"Il Custode fa presente che l'immobile è occupato da una società *** srl con cui è stato concluso dal debitore un comodato gratuito. IL Custode ha proposto un'occupazione temporanea, la società ha dato la disponibilità e ha già versato indennità stabilite."*

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



Bologna li **27 febbraio 2026**

Atto firmato digitalmente
DAL NOTAIO
Dott.ssa Valentina Lepre

