



TRIBUNALE DI BOLOGNA
4° Sezione Civile – Esecuzioni Immobiliari

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Nella procedura esecutiva n. **66/2025** R.G.E.

Promossa da:

BUONCONSIGLIO 3 S.R.L.

Contro:

Indicazione omessa

Il notaio delegato alla vendita **Dott.ssa Rita Merone**,

- vista l'ordinanza ex art. 569 c.p.c. emessa in data 27 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.

- 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 11.45

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 e volturazione dei beni alienati.

2) **Per il lotto unico il prezzo base d'asta è di Euro 105.000,00**

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. 66/2025, lotto unico) presso la **BANCA BPER, Via Venezian n. 5/A, Bologna,**

IBAN IT94U0538702400000004503838

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 IVG (Istituto Vendite Giudiziarie) Tel. 051/453155 Cell. 348/3615266.

LOTTO UNICO

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

(come da relazione tecnica agli atti)

- Porzione di capannone artigianale composto al piano terra da ingresso comune, deposito costituito da ampio vano a doppio volume, antibagno e due bagni, ufficio, ripostiglio ed abitazione costituita al piano terra da disimpegno con scala ed al piano primo, soggiorno con angolo cottura, disimpegno e camera; con due corti esclusive oltre a quota di 1/6 di area cortiliva, destinata a strada di lottizzazione; il tutto, ad eccezione del deposito, allo stato di grezzo avanzato privo di impianti, sito in Via Idice n. 27/2 in Comune di Monghidoro (BO), località Lamazze (catastralmente via Lamazze SNC).

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. Da tale perizia risulta altresì una servitù attiva di passaggio e quindi a favore degli immobili oggetto di vendita per consentire l'accesso dalla strada provinciale, costituita con scrittura privata autenticata dal Notaio Gianluigi Rossi Rep.n. 50297/5374, trascritta a Bologna il 31 ottobre 1977 all'art. 15160.

ATTUALE IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

Piena proprietà - Catasto Fabbricati del Comune di Monghidoro:

- Foglio 31 Particella 703, via Lamazze SNC, piano T-1, zona censuaria 1, categoria D/7, Rendita: Catastale Euro 1.922,70;

Catasto Terreni del Comune di Monghidoro:

- Foglio 31 Particella 703 - ente urbano, mq. 615;

Quota di comproprietà in ragione di 1/6 (un sesto) - Catasto Terreni del Comune di Monghidoro:

- Foglio 31 Particella 649 - qualità: SEMIN ARBOR, classe 2, mq 1.934, deduz. BA2A, Reddito Dominicale Euro 3,40, Reddito Agrario Euro 7,99.

Come espressamente evidenziato nella perizia estimativa del perito stimatore Arch. Nicoletta Simoni, depositata nel fascicolo dell'esecuzione, le planimetrie catastali non corrispondono allo stato rilevato; più precisamente non esiste in banca dati la planimetria dell'appartamento realizzato all'interno del capannone con regolare titolo abilitativo.

Prima dell'emissione del decreto di trasferimento sarà necessario provvedere al riaccatastamento delle unità immobiliari a carico della procedura.

NORMATIVA URBANISTICA:

Come attestato dal perito stimatore Arch. Nicoletta Simoni 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:

o Convenzione Edilizia per attuazione di Piano Particolareggiato di Edilizia Privata a firma notaio Bruno Alvisi Rep. 353377 del 28/07/1999, registrato a Bologna il 06/08/1999 al n. 1181 e trascritto a Bologna il 06/08/1999 all'art. 20007



- o C.E. P.G. 3865/98 n. 991 rilasciata il 06/08/1999 (opere di urbanizzazione primaria)
- o C.E. P.G. 6430/98 n. 1009 rilasciata il 18/10/1999 (costruzione nuovo fabbricato ad uso magazzini ed officine)
- o A.E. in Sanatoria P.G. 3383/09/C.ST. PUT n. 101 rilasciata il 26/06/2009 (realizzazione appartamento all'interno di fabbricato ad uso artigianale).

Lo stesso perito stimatore precisa quanto segue: *“Il confronto fra il titolo legittimo e lo stato di fatto ha evidenziato difformità edilizie quanto al tamponamento del varco di collegamento al p. terra tra l'ufficio e l'antibagno ed alla mancata realizzazione delle pareti a definizione dell'ingresso, dis. ed ufficio. Inoltre le finiture, ad eccezione del deposito, sono allo stato di grezzo avanzato ed andranno completate. La regolarizzazione dell'immobile sarà a cura e spese dell'aggiudicatario dello stesso.”*

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'edificio 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 7 luglio 2025 risulta: *“l'immobile è occupato dalla società esecutata”*. Si precisa che con provvedimento in data 27 ottobre 2025 è stato disposto l'ordine di liberazione.”

Maggiori informazioni riguardo allo stato occupazionale verranno fornite solo ed esclusivamente dal custode **IVG (Istituto Vendite Giudiziarie).**

Bologna lì 23 marzo 2026

Atto firmato digitalmente
DAL NOTAIO
Dott.ssa Rita Merone

