



TRIBUNALE DI BOLOGNA
4° Sezione Civile – Esecuzioni Immobiliari

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Nella procedura esecutiva n. **162/2025** R.G.E.

Promossa da:

BANCA DI BOLOGNA - CREDITO COOPERATIVO SOCIETA' COOPERATIVA

Contro:

Indicazione omessa

Vista l'ordinanza ex art. 569 c.p.c. emessa in data 12 Marzo 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. Jacopo Labo'**

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

7 LUGLIO 2026

per il lotto unico ad ore **11.15**

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, volturazione dei beni alienati.

2) I prezzi base d'asta, come da ordinanza, sono:

Per il lotto unico il prezzo base d'asta è di Euro 40.000,00

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 **ESEC.IMM.162/25** presso la **Emilbanca - Via D'Azeglio, 59 – Bologna**,

IBAN IT57 F070 7202 4110 0000 0761 186

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 Avv. Elena Bortoluzzi Tel. 051/583731

LOTTO UNICO

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

(come da relazione tecnica agli atti)

Monolocale Residenziale al piano terra con accessorio sottoscala di Fabbricato Condominiale classificato di Interesse Storico - Culturale E Testimoniale Sito In Centro Del Comune Di Medicina Via Cuscini 39.

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 Medicina:

Fg. 161, Part. 196 sub. 10, Piani T, Cat. A/3, Cl. 2, vani 2, Superficie catastale mq 43, Totale escluse aree scoperte mq 43, Rendita €. 149,77.

Come espressamente evidenziato nella perizia estimativa depositata nel fascicolo dell'esecuzione del perito stimatore Ing. Marco Maccaferri: *“La planimetria catastale è sostanzialmente conforme allo stato di fatto rilevato con queste irregolarità:*

- *la altezza interna del monolocale è indicata in 2,75 m mentre il CTU ha rilevato sotto trave 2,28 m e sotto soffittatura a 2,69 m.,*
- *la altezza interna del bagno non è indicata mentre il CTU ha rilevato 2,38 m*
- *non è indicato l'angolo cottura, ricavato illegalmente nell'antibagno.*

NORMATIVA URBANISTICA:

Il perito stimatore Ing. Marco Maccaferri per l'immobile oggetto di trasferimento attesta:

titoli abilitativi acquisiti

ante 1967 La unità pignorata appartiene ad un fabbricato condominiale costruito prima del 1967.

aut. 15/86 Nel 1988 è stato ripassato il tetto con senza interagire con la unità

Art.26/88 prot. 3817 del 1/6/1988: è stata confermata la preesistenza dell'attuale cespite a uso “ufficio” con rifacimento del bagno.

L'elaborato planimetrico indicava la altezza interna di 254 cm: la sagoma planimetrica coincide in buona sostanza con lo stato rilevato.

è stato rilasciato il Permesso di Costruire prot. 2009/269 per cambio di uso da ufficio a residenza monolocale. La altezza netta sotto soffitta è indicata 275 cm e 270 cm nell'antibagno.

L'assetto del nuovo uso abitativo è stato fedelmente accatastato.

In data 23/2/2010 è stata richiesta agibilità per il sub 10

Sono allegate le certificazioni DI.RI 28/1/2010 * * * * * per imp. termo meccanico * * * * * per impianti elettrici

SCIA 2016 per rinforzo facciata, ininfluente la unità pignorata autorizzazione sismica per rinforzo facciata 21/10/13

ORD 33/25 ordinanza 33 del 30/4/2025 di inagibilità della unità pignorata

Certificazione di Conformità Edilizia ed Agibilità

Il 30/7/1988 è stata richiesta agibilità relativa all'art.26 prot. 3817/88



In data 24/09/2010 è stata certificata per silenzio assenso la agibilità pg 13073 per il solo sub 10 (unità pignorata)

Conformità edilizia

- La ordinanza del Comune n.33 del 30/4/2025 divieta la dimora per sovraffollamento e mancanza di condizioni minime di igiene

In sostanza viene contestata la azione soggettiva del precedente locatario e quindi irrilevante per la procedura esecutiva e per degrado igienico e richiede per ripristinare le seguenti opere:

- eliminazione infiltrazioni e muffe e risanamento degli intonaci, dei tinteggi e dei cartongessi murali
- verifica e nuova certificazione dell'impianto elettrico
- verifica e nuova certificazione dell'impianto termomeccanico
- rimozione dell'angolo cottura dall'antibagno e riposizionamento nel locale dotato di cappa di aspirazione e sistema di cottura solo elettrico.

- Il costo del ripristino ordinato è stimato € 15.400 incluso Iva e oneri tecnici.

- Lo Scrivente CTU ha ulteriormente ha ulteriormente rilevato la altezza netta inferiore ai m 270 /275 dichiarati nella istanza di agibilità sanabile adeguabile e/o sanabile ai sensi del recentissimo DL 69/2024 che ammette altezze inferiori a 270 cm.

- Il costo della sanatoria è stimato € 2.000 incluso Iva e oneri tecnici.

A prescindere dalla non cogenza è significativo che il fabbricato è privo di valutazione della sicurezza statica e antisismica e che la unità pignorata sebbene al piano terra presenta barriere architettoniche per il suo raggiungimento.

E' altresì significativo che le procedure di certificazione di agibilità risalgono al 1988 ed al 2010 ma 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 vigenti in tema di sicurezza statica e antisismica, parametri igienico-sanitari (cioè ventilazione e illuminazione naturali), eliminazione di barriere architettoniche, contenimento dei consumi energetici, igiene di scarichi idrici, canne fumarie ed esalazioni, isolamento acustico, adeguamento di fonti energetiche alternative, eliminazione di materiali contenenti amianto, ecc..

Preso atto delle limitazioni espote, gli interessati all'asta giudiziaria hanno facoltà di approfondire ogni argomento esposto anche attraverso diretta presa visione con i sopralluoghi organizzati dal Custode;

Analogamente, è onere dell'acquirente la verifica dell'effettiva rispondenza delle certificazioni acquisite allegate, sollevando gli organi della procedura esecutiva da ogni responsabilità al riguardo, ex art. 1490 del Codice civile;

La stima dell'immobile nell'ipotesi di vendita giudiziaria tiene conto di tutto quanto esposto.

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 "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 12 gennaio 2026 risulta che l'immobile è libero.

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



Bologna li 17 aprile 2026

Atto firmato digitalmente
DAL NOTAIO
Dott. Iacopo Labò

