



TRIBUNALE DI BOLOGNA  
4° Sezione Civile – Esecuzioni Immobiliari

**AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE**

Nella procedura esecutiva n. **166/2025** R.G.E.

Promossa da:

IFIS NPL INVESTING S.P.A.

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. Giuseppe Montalti**

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

**9 LUGLIO 2026**

per il lotto unico ad ore **11.00**

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, 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 63.000,00**

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 RGE 166/2025 Tribunale di Bologna) presso la **Banca BPER Spa – Via Giacomo Venezian, 5/a Bologna**

**IBAN**

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

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](http://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. Davide Bozzoli Tel. 051/ 3511350.

## LOTTO UNICO

### DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

(come da relazione tecnica agli atti)

Piena proprietà di compendio immobiliare posto nel Comune di Gaggio Montano (BO), località Marano, in via Porrettana n. 141, costituito da:

- . **appartamento (sub. 18)** posto al piano primo senza ascensore, composto da: disimpegno, soggiorno con veranda, cucina, ripostiglio, tre camere, un bagno ed un servizio, due balconi ed un ampio terrazzo al piano oltre ad una cantina pertinenziale (sub. 22) in stato collabente posta al piano primo sottostrada con accesso dall'esterno, ed una autorimessa (sub.10) posta al piano secondo sottostrada, con tre portoni sezionali, accessibile da una rampa su via Porrettana o da via della Fiera sul retro del fabbricato attraverso un secondo accesso carrabile,
- . **magazzino pertinenziale (sub. 20)** posto al piano primo sottostrada, accessibile sia dall'esterno che dal vano scala condominiale, costituito da due locali e tre terrazze, per una superficie di ca. 120 mq. in stato "al grezzo" senza impianti né finiture;
- . **magazzino pertinenziale (sub. 21)** posto al piano primo sottostrada, accessibile dall'esterno, costituito da due locali, in stato "al grezzo" senza impianti né finiture;
- . **magazzino pertinenziale (sub. 23)** posto al piano primo sottostrada, accessibile dall'esterno, costituito da un unico locale in stato "al grezzo" senza impianti né finiture.

#### Da regolarizzare dal punto di vista edilizio e catastale

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 Gaggio Montano:

- **Foglio 20 - Mapp. 436 - Sub. 10** - Cat. C/6 – Classe 2 – Consistenza 48 mq – Sup. catastale 57 mq. – Rendita euro 141,30 - Via Porrettana n. snc, piano S2 – autorimessa;
- **Foglio 20 - Mapp. 436 - Sub. 18** - Cat. A/3 – Classe 3 – Consistenza 7,5 vani – Sup. catastale 170 mq. – Rendita euro 387,34 – Via Porrettana n. 141, piano 1 – appartamento;
- **Foglio 20 - Mapp. 436 - Sub. 20** - Cat. C/2 – Classe 1 – Consistenza 99 mq. – Sup. catastale 121 mq. – Rendita euro 281,21 – Via Porrettana n. snc, piano S1 – magazzino;
- **Foglio 20 - Mapp. 436 - Sub. 21** - Cat. C/2 – Classe 1 – Consistenza 106 mq. – Sup. catastale 117 mq. – Rendita euro 301,09 – Via Porrettana n. snc, piano S1 – magazzino;
- **Foglio 20 - Mapp. 436 - Sub. 22** - Cat. C/2 – Classe 1 - Consistenza 9 mq. – Sup. catastale 11 mq. – Rendita euro 25,56 - Via Porrettana n. snc, piano S1 – cantina;
- **Foglio 20 - Mapp. 436 - Sub. 23** - Cat. C/2 – Classe 1 – Consistenza 16 mq. – Sup. catastale 18 mq. – Rendita euro 45,45 - Via Porrettana n. snc, piano S1 – magazzino.



Come espressamente evidenziato nella perizia estimativa del perito stimatore l'Ing. Stefano Zoffoli, 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:**

Il perito stimatore Ing. Stefano Zoffoli attesta: l'immobile oggetto di procedura è parte di un fabbricato la cui costruzione è **posteriore** al 1° settembre 1967 (POST '67); a seguito della richiesta di accesso agli atti effettuata in data 29/10/2025 con PG.9874, l'Ufficio Tecnico competente ha fornito in visione allo scrivente le seguenti pratiche riguardanti le unità immobiliari in oggetto:

□ **Licenza edilizia n. 8/70 del 01/03/1970**, relativa all'edificazione del fabbricato nella sua originaria consistenza, citata nell'atto di provenienza ma non rinvenuta agli atti dall'Ufficio Tecnico;

□ **Concessione edilizia n. 65 pg. 1932 del 29/09/1979**, relativa all'ampliamento e ristrutturazione del sottotetto nel fabbricato a uso abitazione e bottega, con relativo **Permesso di Abitabilità n. 65/79** rilasciato in data 02/04/1984, visti espressamente i verbali d'ispezione sanitaria e del tecnico comunale in data 07/02/1984;

□ **Concessione edilizia in sanatoria n. 465 pg. 469 del 30/04/1986 (condono)**, per la regolarizzazione di opere abusive interne e esterne;

**Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) n. 72 pg. 3156 del 08/11/2001**, relativa all'edificazione dell'autorimessa esterna seminterrata (sub.10);

□ **Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) n. 5 pg. 2290 del 14/03/2011**, citata nell'atto di provenienza ma non rinvenuta agli atti dall'Ufficio Tecnico;

□ **Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) in sanatoria N.28 Pg. 3329 del 23/04/2021**, per la complessiva regolarizzazione delle difformità rilevate sull'intero fabbricato (ad esclusione dell'autorimessa esterna) rispetto ai precedenti titoli edilizi, consistenti principalmente in:

. frazionamento e fusione tra autorimesse e magazzini posti al piano primo interrato con conseguenti opere di demolizione e costruzione, oltre alla realizzazione di un bagno nel locale centrale termica;

. realizzazione di scale di collegamento comuni tra il piano terra ed i piani seminterrati primo e secondo;

. modifiche alla distribuzione interna dei vani;

. modifiche alla sagoma e alle forature.

In occasione del sopralluogo, nel confronto fra l'ultimo stato legittimato (SCIA in sanatoria n. 28/2021 per il fabbricato e DIA n.72/2001 per l'autorimessa esterna) e lo stato rilevato, sono emerse le seguenti principali **difformità:**

#### **. Appartamento al piano primo (sub.18)**

a) lievi discrepanze dimensionali dei terrazzi esterni e di alcuni infissi;

b) realizzazione di camini in muratura nel locale veranda;

c) refuso grafico sulla posizione di muro esterno tra cucina e terrazzo;

#### **. Cantina al piano primo interrato (sub. 22):**

d) discrepanza dimensionale della lunghezza;

#### **. Magazzini al piano primo interrato (sub. 20-21-23)**

e) lievi discrepanze dimensionali (sub. 20);

f) diversa dimensione del foro architettonico del vano di accesso (sub. 21);

g) diversa dimensione del vano di accesso (sub. 23);

h) lievi discrepanze dimensionali interne.

#### **. Autorimessa al piano secondo interrato (sub. 10)**

i) nessuna difformità.

Per quanto riguarda le difformità, si ritiene possibile la regolarizzazione amministrativa, previa verifica dei presupposti edilizi ed urbanistici, con una pratica edilizia che risulta essere una SCIA a sanatoria, la quale prevede, oltre il pagamento di diritti di segreteria comunali, il versamento di una sanzione pecuniaria pari al triplo dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi, e comunque non inferiore a 1.000 euro, oltre alle spese tecniche da parte di professionista abilitato (con un



costo indicativo da 5.000 a 10.000 euro); si ritiene a carico dell'aggiudicatario anche l'onere di regolarizzazione dal punto di vista strutturale, se necessario o richiesto.

Si rileva che non è presente in atti un certificato di abitabilità aggiornato e conforme allo stato attuale degli immobili, per cui l'eventuale richiesta e tutti i relativi costi da sostenere per il rilascio sono a carico dell'aggiudicatario.

**È comunque a carico dell'aggiudicatario la regolarizzazione degli immobili e la relativa sanatoria, se necessaria, in virtù della Normativa vigente al momento dell'acquisto del bene, anche relativamente ad eventuali difformità non riportate nella presente perizia.** La verifica edilizia sopra riportata riguarda esclusivamente le unità immobiliari in oggetto, e pertanto non esclude il futuro acquirente dall'onere di dover partecipare, anche da un punto di vista economico, a eventuali pratiche di regolarizzazione condominiale. Di quanto sopra si è tenuto conto nella stima del bene.

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 "F".

#### **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 31 ottobre 2025 risulta che gli immobili sono saltuariamente occupati dall'esecutato o dai suoi familiari.

Maggiori informazioni riguardo allo stato occupazionale verranno fornite solo ed esclusivamente dal custode Avv. Davide Bozzoli.

Bologna li 7 aprile 2026.

Atto firmato digitalmente  
DAL NOTAIO  
Dott. Montalti Giuseppe

