



TRIBUNALE DI BOLOGNA
4° Sezione Civile – Esecuzioni Immobiliari

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Nella procedura esecutiva n. **142/25 R.G.E.**

Promossa da:

Luzzatti POP NPLS 2022 S.r.l.,

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.ssa Palermo Rossella**

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 **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, 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 120.000,00

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 a TRIBUNALE DI BOLOGNA RGE 142/25) presso **La Banca BPER Spa – Via Giacomo Venezian, 5/a Bologna**

IBAN IT 33 D 0538702400000004730983

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. Andrea Togni tel. 051.334371.

LOTTO UNICO

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

(come da relazione tecnica agli atti)

Trattasi di porzione di edificio costituita da un appartamento dislocato su due livelli, ai piani terra e primo, a destinazione uso civile abitazione, con annessa corte pertinenziale esclusiva e vano al piano terra ad uso autorimessa pertinenziale, nonché con annesso posto auto scoperto pertinenziale esclusivo, unità site in porzione di fabbricato situato nel Comune di Marzabotto (BO), località Gardelletta, Via Gastone Rossi n. 7. 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.

Con ordinanza di vendita ex art. 569 c.p.c. il Giudice dell'Esecuzione segnala:

- Rilevato che l'assegnazione in godimento della casa familiare del Tribunale Di Bologna del 14 luglio 2021 repertorio n. 3045/2021 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Bologna in data 3 agosto 2021 al numero di registro generale 43448 e numero di registro particolare 30580 non è opponibile alla procedura in ragione della precedente iscrizione ipotecaria a favore del creditore procedente".

ATTUALE IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

Catasto Fabbricati del Comune di Marzabotto,

N	DATI DI CLASSAMENTO								DATI DERIVANTI DA
	FOGLIO	PARTICELLA	SUB	ZONA CENS.	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA	
1	75	236	17		C/6	1	16 mq	Euro 57,84	VARIAZIONE del 09/11/2015
2	75	236	24 25		A/2	1	5 vani	Euro 413,17	VARIAZIONE del 25/01/2026 Pratica n. BO0012004 in atti dal 26/01/2026 ESATTA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA (n. 12004.1/2026)
3	75	236	28		C/6	2	15 mq	Euro 63,52	VARIAZIONE del 09/11/2015

Come espressamente evidenziato nella perizia estimativa del perito stimatore arch. Valentina Caivano, depositata nel fascicolo dell'esecuzione, nella planimetria presente agli atti non è rappresentato il vano sottoscala. Sarà cura dell'aggiudicatario regolarizzare dette difformità.

NORMATIVA URBANISTICA:

Come attestato dal perito stimatore arch. Valentina Caivano dagli accertamenti fatti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Marzabotto, relativamente alle unità immobiliari oggetto di perizia, le stesse risultano

costruita in periodo successivo al 01/09/1967. Si evidenzia che le unità sono **sottoposte a vincolo paesaggistico**, è stato inoltre possibile reperire quanto segue:

1. **Convenzione Urbanistica** per attuazione del piano particolareggiato di iniziativa privata relativo al comparto C1,6 – località Gardelletta ai sensi dell’art. 25 della L.R. 47/78 e successive modifiche ed integrazioni, stipulata con il Comune di Marzabotto con atto del Notaio Sabrina Naldi in data 27 giugno 2008 rep. n. 10835, registrato a Bologna 4 il 10 luglio 2008 al n. 7912/1T e trascritto il 14 luglio 2008 all’art. 24096.

2. **Permesso a Costruire** 35/BIS2008 del 25/11/2008 del 30 giugno 2008 prot. 9489 rilasciato in data 24 febbraio 2009;

3. **Concessione Edilizia** in Variante n.953 del 24/01/2014;

4. **Atto Collaudo opere di Urbanizzazione n. 14809 del 20/12/2019**

5. **Atto di cessione senza corrispettivo al Comune di Marzabotto (Bo) a seguito di convenzione edilizia comparto C1,6 Località Gardelletta Notaio Fabrizio Cosenza in data 29 luglio 2020** (atto di chiusura della Convenzione Urbanistica come da determina Comunale n 295 del 18/06/2020);

6. **SCCEA PER PERMESSO DI COSTRUIRE 35/BIS2008 DEL 25-11- 2008 Prot. 398 del 12/01/2026 (pratica ricevuta dal tecnico _____).**

Gli interessati al bene oggetto di stima è bene che prendano atto delle pratiche depositate e dei vizi amministrativi e fisici degli stessi.

Si precisa che alla sottoscritta i documenti riguardanti la Convenzione e il Permesso a Costruire sono pervenuti da accesso agli atti presso il Comune di Marzabotto, mentre i documenti inerenti la Variante del 2014 e la pratica di SCCEA sono stati reperiti direttamente dal Tecnico _____ in quanto non fornito o non ancora depositati all’ufficio tecnico del Comune di Marzabotto.

Per quanto concerne la conformità edilizia lo stato rilevato risulta conforme con quanto ricevuto e depositato con la pratica di SCCEA, va evidenziato che ad oggi non risultano decorsi i termini affinché la stessa risulti conclusa.

Sarà cura dell’aggiudicatario farsi carico di eventuali richieste per la regolarizzazione.

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 “B”.

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 Giudice dell’Esecuzione:

“vista la relazione dello stimatore e del custode giudiziario avuto riguardo alla natura abitativa dell’immobile, all’attuale stato di occupazione “immobile occupato dal debitore esecutato e dal proprio nucleo familiare” autorizza la continuazione nell’occupazione dell’immobile ex art. 560, comma 3 c.p.c. fino all’emissione del decreto di trasferimento, non risultando l’assegnazione della casa familiare opponibile in ragione della ipoteca precedentemente iscritta”.

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

Bologna li 13 maggio 2026

Atto firmato digitalmente
DAL NOTAIO
Dott.ssa Palermo Rossella



