



TRIBUNALE DI BOLOGNA
4° Sezione Civile – Esecuzioni Immobiliari

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Nella procedura esecutiva n. **151/2025** R.G.E.

Promossa da:

BANCA DI BOLOGNA–Credito Coop. Soc. Coop.

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. Ferrante Fabrizio**

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 **10.30**

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 48.000,00

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 **PROC.ESEC.IMM. 151/25** presso la **Emilbanca - Via D'Azeglio, 59 – Bologna**,

IBAN IT92 P070 7202 4110 0000 0760 88

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

LOTTO UNICO

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

(come da relazione tecnica agli atti)

PIENA PROPRIETA' di porzione di fabbricato posta in Comune di Gaggio Montano (BO) località Palazzo D'Affrico in Via Palazzo D'Affrico n. 47, rappresentata da un appartamento per civile abitazione che si sviluppa al piano terra composto da ingresso su soggiorno e una camera da letto matrimoniale oltre un disimpegno che collega una camera da letto singola, la cucina ed un servizio igienico, si completa al piano interrato da un locale deposito (legnaia) di 8 mq.; esternamente sono presenti n. 2 aree urbane ed infine n. 2 piccoli appezzamenti di terreno.

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 **11**, Mappale **132**, Sub. **2** – Categoria A/3 – Classe 3[^] – Consistenza 5,0 Vani – Sup. Catastale 74 mq – Piano T – Via Palazzo n. 25;

- al Foglio **11**, Mappale **377**, Sub. **2** – Categoria F/1 – Consistenza 22 mq – Via Palazzo SNC;

- al Foglio **11**, Mappale **132**, Sub. **5** – Categoria F/1 – Consistenza 332 mq – Via Palazzo SNC;

Catasto Terreni del Comune di Gaggio Montano

- Foglio **11**, Mappale **470** – Seminativo Arborato – Classe 3[^] – Consistenza 6 mq – R.D. Euro 0,01 – R.A. Euro 0,01;

- Foglio **11**, Mappale **475** – Castagneto Frutteto – Classe 3[^] – Consistenza 53 mq – R.D. Euro 0,04 – R.A. Euro 0,01.

NORMATIVA URBANISTICA:

Come attestato dal perito stimatore Geom. Pierfederico Marinoni: “La richiesta di accesso atti effettuata tramite l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Gaggio Montano, ha permesso, in relazione ai beni in questione, di individuare ed acquisite le seguenti pratiche edilizie:

- Concessione Edilizia in Sanatoria Prot. N. 99 Pratica N. 99 rilasciata il 20/05/2021, (per la regolarizzazione di ampliamento fabbricato, costruzione servizi igienici e cambio di destinazione fabbricato da rurale ad urbano) con contestuale rilascio di Autorizzazione di Abitabilità;

Precisando che il fabbricato risulta ante 1967 e che non è stato reperito alcun documento di Licenza di Costruzione (giacché già fabbricato rurale), lo scrivente dichiara che dal confronto eseguito tra lo stato attuale e lo stato legittimo rappresentato dagli elaborati grafici allegati all'ultima pratica rilasciata Concessione Edilizia in Sanatoria Prot. N. 99 Pratica N. 99 rilasciata il 20/05/2021 lo scrivente ha potuto riscontrare la conformità delle u.i. oggetto di stima, salvo minime incongruenze di rappresentazione grafica che possono rientrare nell'applicazione dell'Art. 19 bis co.1 e 1 bis della L.R. 23/2004 senza l'applicazione di sanzioni o more.

Si precisa che il vigente P.S.C. Variante n. 2-2016 inserisce il fabbricato che comprende le u.i. oggetto di pignoramento in : Zona ACS centri storici (disciplinata dall'Art. A-7), Territorio Rurale : ambiti agricoli di interesse paesaggistico (disciplinato dall'Art. A-20), Fascia di rispetto stradale, Tutela dei corpi idrici sotterranei: rocce e-magazzino (disciplinato dall'Art. A-2.2.6), Aree non soggette a vincolo idrogeologico, Ambiti di particolare interesse paesaggistico-ambientale (Art. 2.2.8).



Si precisa che il vigente R.U.E. Variante n. 2016 (adottato con Delibera Comunale n. 1 del 14/01/2009) inserisce il fabbricato che comprende le u.i. oggetto di pignoramento in : Zona CS centri storici (disciplinata cal Capo 4.1), Beni edilizi di interesse documentale, Fascia di rispetto stradale e ferroviario (Art. 3.3.7)".

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 perito risulta che l'immobile è occupato dalla debitrice eseguita unitamente al proprio nucleo familiare. Si precisa che con provvedimento in data il 12 marzo 2026 il Giudice Dell'esecuzione ha disposto "l'ordine di liberazione".

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

Bologna li 24/03/2026

Atto firmato digitalmente
DAL NOTAIO
Dott. Fabrizio Ferrante

