



TRIBUNALE DI BOLOGNA
4° Sezione Civile – Esecuzioni Immobiliari

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Nella procedura esecutiva n. **53/2025** R.G.E.

Promossa da:

CONDOMINIO SELICE 72-74-76 ANG. MELONI 27

Contro:

Indicazione omessa

Il notaio delegato alla vendita **dott. ssa Ilaria Montanari**,

- vista l'ordinanza ex art. 569 c.p.c. emessa in data 27 novembre 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 24 marzo 2026

fissa la vendita del compendio immobiliare oggetto della procedura esecutiva suindicata, fissando all'uopo l'udienza del giorno

14 LUGLIO 2026

per il Lotto 1 alle ore 11.15

per il Lotto 2 alle ore 11.30

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 e volturazione dei beni alienati.

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

Per il lotto 1 il prezzo base d'asta è di Euro 177.000,00

Per il lotto 2 il prezzo base d'asta è di Euro 144.000,00

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 presso **la BANCA la BANCA BPER, Via Venezian n. 5/A, Bologna**,



IBAN

I	T	5	9	S	0	5	3	8	7	0	2	4	0	0	0	0	0	0	0	4	5	7	1	4	4	8
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

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 UNO

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

(come da relazione tecnica agli atti)

- Piena proprietà di 1/1 di unità immobiliare ad uso di civile abitazione posta al piano secondo di un edificio sito nel Comune di Imola (Bo) in Via Selice 74, con annessa cantina al piano interrato, un vano deposito ed un vano lavanderia al piano sottotetto direttamente accessibili dall'immobile e due posti auto scoperti al piano terra nella corte condominiale.

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 Imola:

Foglio	Part.	Sub.	Indirizzo	Cat.	Cl.	Cons.	R.C.
232	603	34	Via Fossetta Selice n. 74	A/4	2	5 vani	€ 242,73
			Piano T – 2 – 3/S1				
232	348	6	Via Fossetta Selice n. 74	C/7	2	11 mq	€ 28,97
			Piano T				
232	348	10	Via Fossetta Selice n. 74	C/7	2	11 mq	€ 28,97
			Piano T				

NORMATIVA URBANISTICA:

Come attestato dal perito stimatore Ing. D'Errico Mariopaolo- per l'immobile oggetto di trasferimento, facente parte di un fabbricato costruito in data **anteriore** al 1° settembre 1967, agli atti del Comune di Imola risultano rilasciati i seguenti titoli abilitativi:



Nulla Osta P.G. n. 817/1952 rilasciata il 08.10.1952 per la ricostruzione parziale del fabbricato per danni bellici;

Certificato di abitabilità P.G. n. 498/53 rilasciato il 17.01.1953;

Concessione Edilizia n. 427/1989 del 22.08.1989 per lavori di ristrutturazione e riutilizzo del fabbricato;

Concessione Edilizia in Variante alla C.E. n. 427/1989, n. 499/ 1990 del 15.11.1990;

Concessione Edilizia per seconda Variante alla C.E. n. 427/1989, n. 133/1991 del 29.03.1991;

Dichiarazione di Abitabilità – Usabilità di Fabbricato Urbano n. 61, P.G. n. 1632-3/1991 del 26.08.1991.

Lo stesso perito stimatore precisa quanto segue: *“Durante il sopralluogo di primo accesso (eseguito in data 11.09.2025) è stato eseguito anche un sommario rilievo ed una verifica della corrispondenza dello stato di fatto dei luoghi con quanto indicato nel titolo edilizio legittimo*

Dal confronto fra quanto assentito e quanto realizzato non sono state accertate difformità, quindi l'appartamento e la cantina sono conformi all'ultimo titolo edilizio legittimo (Concessione Edilizia n. 133/1991).

Si evidenzia che sono state riscontrate, in sede di rilievo, alcune difformità nelle misure lineari rientranti, comunque, nella tolleranza del 2% come indicato dal D.P.R. 380/2001, dal D.L. 70/2011 e dall'art.19 bis della LR 23/2004.”

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 il 7 agosto 2025: *“libero da persone nella disponibilità del servizio scrivente.”* Maggiori informazioni riguardo allo stato occupazionale verranno fornite solo ed esclusivamente dal custode (IVG) ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE.

LOTTO DUE

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

(come da relazione tecnica agli atti)

- Piena proprietà di 1/1 di unità immobiliare ad uso di civile abitazione posta al piano secondo di un edificio sito nel Comune di Imola (Bo) in Via Selice 74, con annessa cantina al piano interrato ed un posto auto scoperto al piano terra nella corte condominiale.

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 Imola:



Foglio	Part.	Sub.	Indirizzo	Cat.	Cl	Cons.	R.C.
232	603	35	Via Fossetta Selice n. 74	A/4	2	5,5 vani	€ 267,01
			Piano S1-T- 2				
232	348	9	Via Fossetta Selice n. 74	C/7	2	12 mq	€ 31,61
			Piano T				

NORMATIVA URBANISTICA:

Come attestato dal perito stimatore Ing. D'Errico Mariopaolo per l'immobile oggetto di trasferimento, facente parte di un fabbricato costruito in data anteriore al 1° settembre 1967, agli atti del Comune di Imola risultano rilasciati i seguenti titoli abilitativi:

- Nulla Osta P.G. n. 817/1952 rilasciata il 08.10.1952 per la ricostruzione parziale del fabbricato per danni bellici;
- Certificato di abitabilità P.G. n. 498/53 rilasciato il 17.01.1953;
- Concessione Edilizia n. 427/1989 del 22.08.1989 per lavori di ristrutturazione e riutilizzo del fabbricato;
- Concessione Edilizia in Variante alla C.E. n. 427/1989, n. 499/ 1990 del 15.11.1990;
- Concessione Edilizia per seconda Variante alla C.E. n. 427/1989 , n. 133/1991 del 29.03.1991;
- Dichiarazione di Abitabilità – Usabilità di Fabbricato Urbano n. 61, P.G. n. 1632-3/1991 del 26.08.1991;

Lo stesso perito stimatore precisa quanto segue: *“Durante il sopralluogo di primo accesso (eseguito in data 11.09.2025) è stato eseguito anche un sommario rilievo ed una verifica della corrispondenza dello stato di fatto dei luoghi con quanto indicato nel titolo edilizio legittimo.*

Dal confronto fra quanto assentito e quanto realizzato non sono state accertate difformità, quindi l'appartamento e la cantina sono conformi all'ultimo titolo edilizio legittimo (Concessione Edilizia n. 133/1991).

Si evidenzia che sono state riscontrate, in sede di rilievo, alcune difformità nelle misure lineari rientranti, comunque, nella tolleranza del 2% come indicato dal D.P.R. 380/2001, dal D.L. 70/2011 e dall'art.19 bis della LR 23/2004.”

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 il 7 agosto 2025: “libero da persone nella disponibilità del servizio scrivente.”

Maggiori informazioni riguardo allo stato occupazionale verranno fornite solo ed esclusivamente dal custode (IVG) ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE.

Bologna li 23 aprile 2026

DAL NOTAIO
Atto firmato digitalmente
Dott. Dott.ssa Ilaria Montanari



Io sottoscritta Dott. Ilaria Montanari Notaio in Bologna, iscritta nel Ruolo del Distretto Notarile di Bologna, certifico che la presente è copia su supporto informatico conforme all'originale del documento firmato digitalmente. Bologna, 23/04/2026

