



TRIBUNALE DI BOLOGNA
SEZIONE QUARTA CIVILE E PROCEDURE COGNORSUALI

Liquidazione Controllata n. R.G. 58/2025

Giudice Delegato: dott. ssa Alessandra Mirabelli

Liquidatrice: dott. ssa Paola Beelli

BANDO DI VENDITA

il presente documento (in seguito “**Bando di Vendita**”) ha la finalità di illustrare e disciplinare lo svolgimento della procedura di vendita di quanto *infra* descritto, ai sensi dell’art. 275, 216, commi 2 e 12, CCII (in seguito “**Procedura di Vendita**”) giusto decreto dell’Ill.mo signor Giudice Delegato del 16/03/2026 (allegato “autorizzazione alla vendita”)

L’Istituto Vendite Giudiziarie per il circondario del Tribunale di Bologna (*Istituto Vendite Giudiziarie e Fiduciarie Srl, corrente in Castenaso, Via Ca’ dell’Orbo n. 33, C.F. 01884100346, P.IVA 01652401207*) in qualità di soggetto specializzato in persona del suo legale rappresentante pro-tempore

AVVISA

che il giorno **09 luglio 2026 alle ore 16:30**, avrà luogo la vendita/gara competitiva telematica sincrona mista delle unità immobiliari sotto descritte, alle condizioni e modalità di seguito indicate

LOTTO UNICO IMMOBILIARE

Piena proprietà su appartamento al piano primo di fabbricato residenziale plurifamiliare dotato di autorimessa e cantina, situato in Molinella, località San Pietro Capofiume, Stradello Oscuro n. 3 (catastalmente n. 5). L’unità immobiliare ha una superficie catastale lorda di circa: abitazione 83,5 mq; cantina 4,00 mq ed autorimessa 20,50 mq. Immobile con difformità interne come analiticamente indicato nell’elaborato peritale alle pagine 7 ed 8.

Lotto condotto in locazione con contratto opponibile fino al 30/06/2029.

ATTUALE IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Catasto Fabbricati del Comune di Molinella (BO):

foglio 16, part. 19, sub. 20, Cat.A/3, Cl. 2, vani 5, superficie catastale mq 84 (escluse aree scoperte), RC € 374,43, stradello Oscuro n. 5, P1-S1;

Foglio 16, particella 22, Cat. C/6, Cl. 3, mq 19, superficie catastale mq. 20, RC € 86,35, stradello Oscuro n. 5, PS1.

PREZZO BASE: € 74.000,00 (euro settantaquattromila/00)



TRIBUNALE DI BOLOGNA

SEZIONE QUARTA CIVILE E PROCEDURE COCORSUALI

OFFERTA MINIMA: € 55.500,00 (euro cinquantacinquemilacinquecento/00)

CAUZIONE: 20% del prezzo offerto

RILANCIO MINIMO: € 2.000,00

SITUAZIONE URBANISTICO EDILIZIA – INDAGINE AMMINISTRATIVA

Si rimanda, in ogni caso e per tutte le informazioni non contenute nel presente avviso di vendita, all'elaborato peritale presente agli atti della procedura e pubblicato, **redatti dall'Agronomo Antonello Serra, con studio in Bologna (BO, Via Massimo D'Azeglio n. 57, Tel. 051/0392702 e mail: antonelloserra@virgilio.it**, che deve essere consultato dall'offerente ed al quale si fa espressamente rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sul bene, per l'analitica descrizione del bene, elaborato consultabile sul Portale Nazionale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>) e sui siti internet: www.ivgbologna; www.astagiudiziaria.com; asteivg.falloaste.it, www.immobiliare.it – sezione aste. Come espressamente evidenziato **il lotto presenta delle difformità evidenziate a pagina n. 7 ed 8** dell'elaborato peritale. Si rammenta che l'eventuale regolarizzazione del bene dovrà essere effettuata a cura e spese dell'aggiudicatario.

CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI

Non è stato possibile reperire la certificazione di conformità degli impianti, pertanto l'aggiudicatario, ai sensi del D.M. 22/01/2008 n. 37, dichiara con la partecipazione alla vendita giudiziaria di rinunciare irrevocabilmente alla garanzia di conformità degli impianti stessi alla normativa in materia di sicurezza, sollevando, ai sensi dell'art. 1490 del c.c., gli organi della procedura da ogni responsabilità.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

L'unità immobiliare è occupata da *omissis* con regolare contratto di locazione (4+4) rinnovatosi alla prima scadenza in data 01/07/2025 fino al 30/06/2029. Il canone di locazione mensile pattuito è pari ad euro 550,00, ossia euro 6.600,00 annuali. E' prevista la clausola di aggiornamento annuale del canone in base agli indici ISTAT.

ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA

L'immobile è munito di attestazione di prestazione energetica registrato il 28/11/2018, codice identificativo 04294-084745-2018. Nel predetto certificato si attesta la classe energetica F per il lotto oggetto di vendita.

DETERMINA

di seguito le modalità di svolgimento della procedura competitiva e le principali condizioni di vendita.

MODALITA' DI VENDITA SINCRONA TELEMATICA MISTA

1 - Contenuto dell'offerta ed allegati

Per partecipare alla procedura competitiva di vendita ciascun interessato dovrà depositare un'offerta di acquisto per il lotto, come meglio sopra individuato, che intende acquistare ad un prezzo non inferiore al prezzo minimo sopra determinato.

La gara si svolgerà nella modalità sincrona mista-così come definita dall'art. 22 del DM 32/2015 che prevede



TRIBUNALE DI BOLOGNA SEZIONE QUARTA CIVILE E PROCEDURE COCORSUALI

che le offerte ed i rilanci possono essere formulati sia in modalità cartacea che in modalità telematica.
L'offerta di acquisto può essere presentata:

- in modalità telematica, previo accesso al sito www.asteivg.fallcoaste.it, selezionando il bene di interesse e, tramite il comando "Iscriviti alla vendita", compilando il modulo ministeriale di "presentazione offerta". Il "Manuale utente per la presentazione dell'Offerta Telematica" indicante tutti i passaggi necessari per completare la procedura di presentazione dell'offerta in modalità telematica è disponibile nel sito ufficiale del Ministero al seguente indirizzo: https://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/ManualeUtenteOfferta06_08_2021.pdf;

oppure

- in modalità cartacea, come meglio descritto al punto 2 del presente avviso, tramite deposito fisico dell'offerta cartacea presso l'Istituto Vendite Giudiziarie e Fiduciarie srl, con sede in Castenaso (BO), loc. Villanova, Via Ca' dell'Orbo n. 33 (di seguito "IVGBOLOGNA")

Gli offerenti telematici, ovvero che hanno formulato l'offerta con modalità telematiche, partecipano alle operazioni di vendita mediante la connessione al sito www.asteivg.fallcoaste.it.

Tra 120 e 180 minuti prima della gara le offerte verranno trasmesse al gestore della vendita.

Gli ammessi alla gara riceveranno, 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, all'indirizzo PEC indicato nel modulo ministeriale di offerta, le credenziali per accedere alla vendita in oggetto. Un ulteriore invito a connettersi per partecipare alle operazioni di vendita verrà trasmesso a mezzo SMS al recapito di telefonia mobile fornito nell'offerta. IVGBOLOGNA potrà inviare messaggi a tutti i partecipanti, ovvero solo ad alcuni di questi, per avvisarli circa la tempistica di inizio della gara o per altre comunicazioni. I messaggi saranno visualizzati dai partecipanti nella pagina della vendita.

La gara, avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate da IVGBOLOGNA al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara.

Le previsioni relative al contenuto e agli allegati dell'offerta sono stabilite a pena d'invalidità della stessa e di esclusione dell'offerente dal successivo svolgimento della procedura competitiva.

Gli offerenti analogici, ovvero che hanno depositato l'offerta cartacea, partecipano alle operazioni di vendita mediante presenza fisica presso l'Istituto Vendite Giudiziarie nel giorno ed orario stabilito.

2 - Termine e modalità di deposito dell'offerta e della cauzione

L'offerente (sia telematico che cartaceo) dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari almeno al **venti per cento (20%) del prezzo offerto**, tramite:

- bonifico bancario sul conto corrente della procedura identificato dal seguente IBAN: **IT02U0707202403000000762589** intestato a **LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 58/2025**.

Tale importo sarà trattenuto in caso di decadenza dell'aggiudicatario ex art. 587 c.p.c..

Il deposito dell'offerta dovrà avvenire entro le ore 12:00 del giorno precedente la data di vendita.

Il bonifico, con causale "versamento cauzione", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente alla vendita.

Qualora il giorno fissato per la vendita non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente indicato per il versamento delle cauzioni, l'offerta sarà considerata inammissibile.

IMPOSTA DI BOLLO: L'offerente telematico deve procedere **al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica. Il bollo può essere pagato sul portale dei servizi telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, tramite il servizio "pagamento di bolli digitali"**, tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" reperibile sul sito internet pst.giustizia.it.

L'offerente cartaceo deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) applicando la marca da bollo all'offerta presentata.

In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari direttamente con bonifico allo stesso IBAN dal quale è stato effettuato l'accredito.

L'offerta è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 comma 3 c.p.c., che si richiama al fine della validità e dell'efficacia



TRIBUNALE DI BOLOGNA

SEZIONE QUARTA CIVILE E PROCEDURE COCORSUALI

della medesima.

All'offerta, sia cartacea che telematica, dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione, attestante il versamento della cauzione (segnatamente, copia della contabile bancaria di avvenuto pagamento);
- se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese o visura camerale) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri e copia del documento di identità e del codice fiscale della persona fisica che sottoscrive l'offerta – legale rappresentante, etc.

3. – Richieste di accesso per verifica /esame delle consistenze immobiliari

Gli interessati all'acquisto possono visionare i lotti facendone apposita richiesta sul Portale delle Vendite Pubbliche ed utilizzando l'apposito form di "richiesta prenotazione visita" anche accedendo al gestore della pubblicità legale www.astagiudiziaria.com; www.ivgbologna.it; www.immobiliare.it. Tutti gli eventuali interessati saranno accompagnati da un addetto dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Bologna. E mail di richiesta di accesso: ivgbolognaimmobili@astagiudiziaria.com

4. - Apertura delle buste ed eventuale gara tra gli offerenti

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara, saranno effettuate presso L'Istituto Vendite Giudiziarie e Fiduciarie Srl, in Castenaso (BO), loc. Villanova, Via Ca' dell'Orbo n. 33.

IVGBOLOGNA utilizzerà il portale www.asteivg.fallcoaste.it. Le buste telematiche e cartacee contenenti le offerte verranno aperte da IVGBOLOGNA solo nella data ed all'orario fissati per la vendita, sopra indicati.

La partecipazione degli offerenti alle operazioni di vendita avrà luogo:

- offerente telematico: esclusivamente tramite l'area riservata del sito www.asteivg.fallcoaste.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta;
- offerente cartaceo: mediante presenza fisica presso L'Istituto Vendite Giudiziarie e Fiduciarie Srl, in Castenaso (BO), loc. Villanova, Via Ca' dell'Orbo n. 33.

Si precisa che **anche nel caso di mancata connessione/presenza da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.**

Nell'ipotesi di presentazione di **più offerte valide** si procederà con gara tra gli offerenti mediante la piattaforma www.asteivg.fallcoaste.it sul prezzo offerto più alto (tanto, anche in presenza di due o più offerte di identico importo).

La gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle buste di offerte ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute.

Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara.

Ogni rilancio durante la gara, dovrà essere non inferiore a quanto sopra indicato per ciascun lotto; in caso di gara tra gli offerenti, l'aggiudicazione verrà disposta in favore del maggiore offerente (allorché siano trascorsi 60 secondi dall'ultima offerta senza che ne segua altra maggiore).

Al termine della gara, comprensiva degli eventuali prolungamenti, **IVGBOLOGNA procederà all'aggiudicazione**, stilando apposito verbale.

Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara), l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
- a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;



TRIBUNALE DI BOLOGNA

SEZIONE QUARTA CIVILE E PROCEDURE COCORSUALI

- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

5 – Saldo del prezzo - trasferimento del bene – Decreto di Trasferimento – Notaio dott. Alberto Buldini

L'aggiudicatario dovrà depositare mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura, sopra identificato, il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel **termine di 120 giorni dall'aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione feriale).**

il trasferimento del bene avverrà con Decreto di Trasferimento emesso dal G.D. la cui bozza sarà formulata dal Notaio Delegato dott. Alberto Buldini, il cui onorario per la sola fase di trasferimento sarà liquidato dal G.D. e posto a carico della procedura in pre-deduzione sul ricavato della vendita.

La vendita di ciascuna consistenza è soggetta all'imposta di registro o all'IVA, all'imposta ipotecaria e catastale nella misura di legge. Tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario da pagarsi nello stesso termine previsto per il saldo prezzo. A tal fine, dopo l'aggiudicazione, il Notaio provvederà a comunicare all'aggiudicatario gli importi dovuti per addivenire al trasferimento di proprietà e alle attività connesse per il confezionamento della bozza del Decreto di Trasferimento. Se l'aggiudicatario intenderà, sussistendone i presupposti, beneficiare delle agevolazioni per la cd. "prima casa" o di altre agevolazioni previste dalla legge, dovrà dichiararlo successivamente all'aggiudicazione o mediante apposita dichiarazione scritta contenente l'attestazione della sussistenza dei requisiti di legge, da comunicare al Notaio Delegato.

In caso di rifiuto o inadempimento dell'obbligo di versare il saldo del prezzo, **nel termine indicato di 120 giorni**, l'aggiudicazione si intenderà revocata automaticamente e la cauzione a corredo dell'offerta sarà trattenuta dalla procedura a titolo di penale per l'inadempimento, salvo il risarcimento del maggior danno. In tale caso, IVGBOLOGNA potrà ripetere l'esperimento di vendita.

L'aggiudicatario subentrerà nel contratto di locazione alla data di emissione del decreto di trasferimento. Sarà onere di parte aggiudicataria procedere alla comunicazione di subentro contrattuale ad Agenzia delle Entrate nei modi e nei termini di legge.

6 – Diritto di Asta spettante al soggetto specializzato alla vendita

L'aggiudicatario dovrà corrispondere al soggetto specializzato alla vendita ex art. 275, 216, commi 2 e 12, CCII: **Istituto Vendite Giudiziarie e Fiduciarie Srl, i diritti di asta, per ciascun lotto** determinati sul prezzo di aggiudicazione come da tabella sottostante **entro 10 giorni dalla data di aggiudicazione, previa elaborazione della relativa fattura:**

aggiudicazione da euro	ad euro	€ + iva a carico aggiudicatario
0,00	10.000,00	600,00 + iva
10.001,00	100.000,00	1.000,00 + iva
100.000,01	500.000,00	1.500,00 + iva
500.000,00	oltre	2.000,00 + iva

7 - Principali condizioni della vendita

Si indicano di seguito, a titolo non esaustivo e con riserva di eventuali modifiche e/o integrazioni, le principali condizioni contrattuali della vendita immobiliare che sarà conclusa con l'aggiudicatario:

- la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova, come dettagliatamente descritto nella perizia redatta dall'esperto stimatore di cui in premessa, con tutte le eventuali pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo;
- eventuali iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile (se purgabili) saranno cancellate tempestivamente, **dal Notaio Delegato** (v. infra al punto successivo – punto 8-);
- l'esistenza di eventuali vizi, difetti, mancanza di qualità o difformità dell'immobile venduto, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti) per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati nella perizia di cui sopra o emersi dopo la compravendita, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento anche in deroga all'art. 1494 c.c., indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto



TRIBUNALE DI BOLOGNA

SEZIONE QUARTA CIVILE E PROCEDURE COCORSUALI

nell'elaborazione del prezzo a base d'asta, e in relazione agli stessi l'acquirente rinuncia a qualsiasi azione risolutoria, risarcitoria e/o indennitaria nei confronti del presente procedimento;

- eventuali adeguamenti degli immobili e dei suoi impianti alle norme in materia di tutela ecologica, ambientale, energetica nonché, in generale, alle disposizioni di legge vigenti, sono a carico esclusivo dell'acquirente; sarà inoltre onere dell'acquirente, a propria cura e spese, la dotazione della certificazione tecnico/amministrativa prevista dalle vigenti normative, dispensando espressamente la procedura della produzione ed allegazione (es. conformità impianti).

8 - Cancellazione gravami - Avvertimenti e disposizioni generali

Si avvertono gli offerenti che, la cancellazione delle eventuali iscrizioni relative ai diritti di prelazione (ipoteche, etc), nonché delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi e di ogni altro vincolo esistente sull'immobile, saranno effettuate in esecuzione al Decreto di trasferimento con adempimenti a carico del Notaio Delegato.

Si precisa altresì che il presente avviso di vendita, **corredato dal disciplinare di gara e dalle condizioni generali di vendita sarà comunicato a ciascuno dei creditori ipotecari o comunque munito di privilegio, risultante dai pubblici registri.**

Ai sensi dell'art. 46 comma 5 d.p.r. 380/2001 l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria (cfr. anche art. 40/6 capo IV della legge 28 febbraio 1985 n. 47), dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla vendita.

Grava su ciascun partecipante alla gara di vendita l'onere di prendere preventiva, integrale ed accurata visione del presente avviso di vendita, della perizia di stima, del disciplinare di gara, del modello di presentazione delle offerte, nonché delle condizioni generali di vendita; di accedere per verifica fisica all'immobile tramite il soggetto specializzato IVGBOLOGNA.

Si precisa che la liquidazione del complesso immobiliare è da intendersi effettuata alla condizione "visto e piaciuto nello stato di fatto in cui si trova" e l'aggiudicatario non potrà muovere obiezione alcuna sui beni acquistati, successivamente all'aggiudicazione.

9 - Foro competente

Per ogni e qualsiasi controversia relativa al presente avviso di vendita corredato dal disciplinare di gara e dalle condizioni generali di vendita, alla sua interpretazione, esecuzione, validità o efficacia, nonché per ogni altra controversia comunque connessa al medesimo e/o alla presente procedura competitiva sarà competente in via esclusiva il foro di Bologna.

10 - Pubblicazione e pubblicità

La pubblicità sarà effettuata a norma dell'art. 216, comma 5, CCII secondo le modalità:

- pubblicazione del provvedimento di autorizzazione alla vendita, dell'avviso di vendita, della perizia e degli allegati, sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;
- pubblicazione sul sito www.astagiudiziaria.com; www.ivgbologna.it; www.fallcoaste.it; www.asteivg.fallcoaste.it, www.immobiliare.it siti abilitati alla pubblicazione degli avvisi ex art. 490 co.2 c.p.c., iscritti all'elenco A istituito presso il Ministero della Giustizia di proprietà e/o gestiti da soggetti in possesso dei requisiti professionali e tecnici previsti dagli artt. 3 e 4 del D.M. 31/10/2016.

Il presente avviso di vendita non costituisce offerta al pubblico ai sensi dell'art. 1336 c.c..

Il trattamento dei dati personali comunicati dagli offerenti si svolgerà in conformità alle disposizioni del Regolamento (UE) 2016/679.

Castenaso, 18 maggio 2026

Istituto Vendite Giudiziarie e Fiduciarie Srl

(soggetto specializzato ex art. 275, 216, commi 2 e 12 CCII)

Il Direttore

Avv. Emanuele Bracci

