



TRIBUNALE DI BOLOGNA
4° Sezione Civile – Esecuzioni Immobiliari

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Nella procedura esecutiva n. **110/2024** R.G.E.

Promossa da:

EMIL BANCA CREDITO COOPERATIVO S.C.

Contro:

Indicazione omessa

Vista l'ordinanza ex art. 569 c.p.c. emessa in data 16 Aprile 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. Federico Tonelli**

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

22 SETTEMBRE 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 356.000,00

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 R.G.E. 110/2024 lotto unico) presso la **Banca BPER Spa – Via Giacomo Venezian, 5/a Bologna,**

IBAN IT 48 M 05387 02400 000004373334

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. Vincenzo Cocco Telefono 051/6342954 Cell: 349/3751573

LOTTO UNICO

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

(come da relazione tecnica agli atti)

Comune di Molinella (BO), Via Podgora nn. 9 e 29 – Piena proprietà di porzione di fabbricato costituita da (A) appartamento ad uso civile abitazione, posto al piano T -1 con ingresso privato su corte comune e composto da soggiorno, cucina, tre camere, due bagni, un corridoio, due balconi, oltre a cantina e vano per centrale termica e (B) una unità ad uso commerciale (supermarket alimentare) con annessi vani ad uso ufficio, mensa spogliatoi e tre servizi igienici, e (C) area cortiliva BCNC.

Il perito stimatore attesta quanto segue: *“Si rileva che l'unità immobiliare distinta all'attualità con il Sub. 3 (laboratorio/negozio) risulta direttamente collegata in più punti con l'adiacente unità immobiliare Sub. 14 (non oggetto della presente esecuzione immobiliare) e che un quadro elettrico a servizio dell'impianto elettrico del sub. 3 è posizionato all'interno del sub. 14.*

I varchi di collegamento fra le due unità immobiliari e il ripristino della autonomia funzionale elettrica saranno da ripristinare a cura e spese dell'aggiudicatario”.

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 Molinella (BO):

| Foglio | Part. | Sub. | Indirizzo | ZC | Cat. | Cl. | Cons. | R.C. € |
|--------|-------|------|---------------------------|----|------|-----|----------|---------|
| 78 | 776 | 2 | Via Podgora n. 9 P. T – 1 | - | A/2 | 1 | 7,5 vani | 832,79 |
| 78 | 776 | 3 | Via Podgora n. 29 Piano T | - | D/8 | - | - | 4121,33 |
| 78 | 776 | 8 | Via Podgora n. 29 Piano T | | B.C. | | | |
| | | | | | N.C. | | | |

NORMATIVA URBANISTICA:

Il perito stimatore Arch. Capponi Stefano attesta quanto segue: *Per gli immobili oggetto di perizia, facenti parte di un fabbricato costruito in data posteriore al 1° settembre 1967, agli atti del Comune di Molinella risultano rilasciate le seguenti pratiche edilizie:*

- Licenza di costruzione prot. n. 3194 del 20/11/1971 rilasciata il 22/11/1971 (Nuova costruzione fabbricato ad uso commerciale)
- Autorizzazione di agibilità prot. n. 3194 del 31/10/1973
- Licenza di costruzione prot. n. 3957 del 20/12/1973 rilasciata il 23/01/1974 (variante in corso d'opera alla Licenza n. 3194)
- Autorizzazione di Abitabilità prot. n. del 08/09/1975



- Concessione edilizia n. 2074 prot. 6028 del 03/12/1988 rilasciata il 04/01/1989 (ampliamento del fabbricato che non interessa le unità in esame)
- Concessione edilizia n. 5517 prot. 15276 del 08/10/1999 rilasciata il 13/04/1999 (ristrutturazione negozio)
- Denuncia Inizio Attività n. 830 P.G. 21946 del 28/12/2000
- Certificato di usabilità prot. 2241/01-23163/01 prot. ufficio tecnico n. 85 del 03/01/2002 relativo ai subalterni 3 e 14

Dal confronto fra lo stato licenziato e lo stato di fatto rilevato, si sono riscontrate difformità, e precisamente: Per il sub 3 uso negozio è stato realizzato senza autorizzazione un tramezzo nel locale “ingresso” della parte uffici, aperta una porta di comunicazione fra due uffici ed aperta inoltre una ulteriore porta di comunicazione nel negozio con il sub 14 (non pertinente la presente esecuzione immobiliare).

Per il sub 2 uso residenziale la porzione di ingresso al piano terra vede invertiti senza autorizzazione i locali “cantina” e “centrale termica” rispetto a quanto autorizzato, con lievi differenze nella disposizione delle porte e delle aperture esterne, mentre al piano primo non risulta autorizzata la parete divisoria del cucinotto e la porta di comunicazione soggiorno e corridoio.

Sarà comunque possibile ripristinare lo stato autorizzato oppure procedere alla regolarizzazione mediante la predisposizione di pratica edilizia a sanatoria. Il costo della regolarizzazione in questo caso è quantificato all’attualità in circa € 1.000,00 per oblazione oltre ai diritti di segreteria e le spese tecniche. In sede della stima si è tenuto conto dell’onere per il ripristino della conformità edilizia.

I varchi di comunicazione con il sub 14 (non pertinente l’esecuzione) andranno chiusi con spese a carico dell’aggiudicatario

L’aggiudicatario dovrà farsi carico degli oneri e delle spese per il ripristino della legittimità, (pratica edilizia a sanatoria, abitabilità e nuovo accatastamento) sollevando ai sensi dell’art. 1490 del Codice Civile gli organi della procedura esecutiva da ogni responsabilità al riguardo. In sede di stima si è tenuto conto dell’onere per la sopracitata richiesta.

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 da due Attestati 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” e “D”.

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 e dalla relazione del custode depositate nel fascicolo della procedura risulta che: *“l’appartamento è nella disponibilità degli esecutati Sig.ri _____, mentre l’unità ad uso laboratorio/negozio risulta occupata da una società _____ senza regolare contratto di affitto.*

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

Casalecchio di Reno, li 20 (venti) maggio 2026 (duemilaventisei)

Atto firmato digitalmente

DAL NOTAIO

Dott. Federico Tonelli



