



TRIBUNALE DI BOLOGNA
4° Sezione Civile – Esecuzioni Immobiliari

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Nella procedura esecutiva n. **148/25** R.G.E.

Promossa da:

ORGANA SPV S.R.L.

Contro:

Indicazione omessa

Vista l'ordinanza ex art. 569 c.p.c. emessa in data 1 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.ssa Angelelisa Rossi**

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 **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 98.000,00

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 ES.IMM.148-2025 presso la **Banca Monte dei Paschi di Siena - Piazza Dei Tribunali, 6 Bologna**

IBAN IT 43 I 01030 02432 000010639081

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 I.V.G. (Istituto Vendite Giudiziarie) Tel. 051/453155, Cell. 348/3615266.

LOTTO UNICO

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

(come da relazione tecnica agli atti)

Trattasi di porzione di fabbricato ad uso civile abitazione (unità A) con annessa piccola corte pertinenziale in proprietà esclusiva, appartamento su due livelli composto al piano terra da ingresso, cucina, soggiorno e bagno e al piano primo con disimpegno e due camere con fabbricato esterno limitrofo ad uso cantina su due livelli (unità B) ed un ulteriore vano ad uso cantina ex porcile in altro fabbricato esterno attualmente però collabente (unità C). Il tutto siti nel Comune di Crevalcore BO, Via Argini Nord, 3565/D

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 Crevalcore, foglio **33**:

- **Map. 20 Subalterno 11, graffato con Map. 94 e Map. 103**, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 6,5 vani (Superficie catastale Totale 135 mq), Rendita Euro 604,25, Via Argini Nord, 3565/D, Piano T-1;

NORMATIVA URBANISTICA:

Il perito stimatore Arch. Tedeschi Damiano per l'immobile oggetto di trasferimento precisa che i beni oggetto di perizia sono collocati all'interno di 3 fabbricati distinti e per poter effettuare una precisa individuazione procedo a classificarli come sotto indicato:

- Abitazione (unità A)
- Cantina (unità B)
- Cantina ex porcile (unità C)

Abitazione (unità A)

Relativamente all'unità immobiliare ad uso civile abitazione (unità A) la stessa è stata oggetto di una completa ristrutturazione a seguito del Sisma 2012 che l'ha portata a riavere la completa agibilità.

o Dichiarazione di Inagibilità Registro Ordinanze 227 Prot. n. 14764 del 20.06.2012;

o MUDE Prot. 29445-2016 completa di presentazione SCEA con il ripristino dell'Agibilità nel 2019;

o SCIA Sanatoria P.G. 0019900/2017 del 08.07.2017;

o SCIA Variante del 26.08.2019;

Dal confronto fra quanto assentito e quanto rilevato non sono state accertate difformità.

L'unità immobiliare ad uso civile abitazione fa parte di un fabbricato costruito in data anteriore al 01.09.1967.

Cantina (unità B)

Relativamente all'unità immobiliare ad uso cantina (unità B) nel fabbricato immediatamente limitrofo

o Licenza per Costruzione Edilizia del 02.11.1965;

Dal confronto fra quanto assentito e quanto rilevato sono state accertate difformità.

Nello specifico risulta esserci una notevole differenza prospettica relativamente alla conformazione ed alle aperture presenti.



La situazione è da regolarizzare a cura dell'aggiudicatario con il pagamento delle eventuali sanzioni di legge previste.

L'unità immobiliare ad uso cantina fa parte di un fabbricato costruito in data anteriore al 01.09.1967.

Cantina ex porcile (unità C)

Relativamente all'unità immobiliare ad uso cantina ex porcile (unità C) si precisa che non è stata recuperata nessuna pratica edilizia.

Si precisa che la stessa unità non è rappresentata nella planimetria catastale presentata il 22.08.1969 ma risulta poi essere rappresentata solamente nelle planimetrie catastali successive senza fare riferimento a nessuna pratica edilizia. Se ce ne fosse bisogno si precisa che attualmente l'unità immobiliare si presenta in uno stato colabente. **Lo scrivente a seguito della documentazione recuperata e visionata precisa pertanto che l'unità immobiliare non risulta ad oggi legittimata.**

La situazione è da regolarizzare a cura dell'aggiudicatario con il pagamento delle eventuali sanzioni di legge previste.

L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare fa parte di un fabbricato costruito in data successiva al 01.09.1967.

Ai sensi della vigente normativa edilizia l'immobile oggetto di trasferimento, come dichiarato dallo stesso perito stimatore, evidenzia alcune difficoltà 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 "A3".

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 in data 29 gennaio 2026 risulta che l'immobile risulta occupato dalla conduttrice e dai relativi figli in forza di regolare contratto di locazione ad uso abitativo (stipulato ex art. 2, comma 1 L. 431/98) opponibile fino al 30/09/2028. Successivamente con istanza del 20 febbraio 2026 il custode ha depositato istanza dell'ordine di liberazione in quanto la conduttrice risulta morosa per le relative mensilità da ottobre 2025 a febbraio 2026 comprese. Inoltre con successiva relazione depositata in data 31 marzo 2026 il custode ha depositato istanza per essere autorizzato ad intraprendere azione di sfratto per morosità.

Maggiori informazioni riguardo allo stato occupazionale verranno fornite solo ed esclusivamente dal custode I.V.G. (Istituto Vendite Giudiziarie).

Bologna lì 7 aprile 2026

Atto firmato digitalmente
DAL NOTAIO
Dott.ssa Angelelisa Rossi

