



TRIBUNALE DI BOLOGNA
4° Sezione Civile – Esecuzioni Immobiliari

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Nella procedura esecutiva n. **213/25** R.G.E.

Promossa da:

ANDOR SPV S.R.L.

Contro:

Indicazione omessa

Vista l'ordinanza ex art. 569 c.p.c. emessa in data 9 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. Filippo Golinelli**

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

29 settembre 2026

per il lotto unico ad ore 10.45

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 110.000,00

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 RGE 213/2025 lotto unico) presso **la Banca BPER Spa – Via Giacomo Venezian, 5/a Bologna**

IBAN

I	T	7	5	B	0	5	3	8	7	0	2	4	0	0	0	0	0	0	4	7	4	4	4	3	9
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

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. Cristina Rimondi Tel. 051/582666

LOTTO UNICO

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

(come da relazione tecnica agli atti)

Piena proprietà di porzione di fabbricato ad uso residenziale, composta da appartamento al piano terra (rialzato), costituito ingresso disimpegno, soggiorno con angolo cottura e balcone, bagno e una camera da letto matrimoniale.

Piena proprietà di fabbricato ad uso residenziale, composta da autorimessa al piano seminterrato, composta da un primo vano per il rimessaggio di un'automobile dal quale si accede al locale caldaia di superficie minore.

Gli immobili sono siti nel Comune di Granarolo dell'Emilia, località Lovoletto: via Larghe n. 1.

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 Granarolo dell'Emilia:

o Foglio 5, Particella 137, Subalterno 11, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 3 vani, superficie catastale totale 53 mq – totale escluse aree scoperte 51 mq, via Larghe n. 1, piano T, RC € 286,63;

o Foglio 5, Particella 137, Subalterno 5, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 20 mq, superficie catastale totale 20 mq, via Larghe n. 1, piano S1, RC € 167,33.

Come espressamente evidenziato nella perizia estimativa del perito stimatore Per. Ind. Massimo Cozzo, depositata nel fascicolo dell'esecuzione, le planimetrie catastali non corrispondono allo stato rilevato; **sarà onere e cura dell'aggiudicatario provvedere alla relativa regolarizzazione.**

NORMATIVA URBANISTICA:

Il perito stimatore Per. Ind. Massimo Cozzo per l'immobile oggetto di trasferimento, attesta quanto segue:

L'immobile ha costruzione successiva al 1° settembre 1967 e sono stati reperiti i seguenti Titoli Abilitativi negli archivi dell'Ufficio Tecnico del Comune di Granarolo dell'Emilia:

o Concessione Edilizia prot. n. 5374/6388 – pratica N. 1661 rilasciata in data 02/11/1979 per la “costruzione di un fabbricato uso civile abitazione”.

o Comunicazione Inizio Lavori e Asseverazione L. 662/1996 prot. n. 9576 del 12/05/1998 (Asseverazione art. 26 N. 1038) per realizzazione di opere interne all'appartamento e all'autorimessa.

o Comunicazione Inizio Lavori e Asseverazione L. 662/1996 prot. n. 25073 del 04/12/1998 (Denuncia Inizio Attività N. 170) per variante in corso d'opera relativa a opere interne all'appartamento.

Lo stato di fatto dell'unità immobiliare appartamento risulta non corrispondente allo stato legittimo identificato dagli elaborati grafici allegati alla Comunicazione Inizio Lavori e Asseverazione L. 662/1996 prot. n. 25073 del 04/12/1998 (Denuncia Inizio Attività N. 170) poiché dal confronto-effettuato risultano le seguenti difformità:



o Realizzazione di porzione di controsoffitto H 2,40 m in corrispondenza dell'angolo cottura (cucina).
o Realizzazione di gradino / rialzo del piano di calpestio del bagno nella porzione che ospita wc, bidet e vasca da bagno.

o Realizzazione di scala nel balcone per l'accesso all'area cortiliva; la scala non era presente negli elaborati grafici della Concessione Edilizia originale bensì viene indicata nella pianta dello stato di fatto della DIA ma con tale titolo non avviene la regolarizzazione attraverso la sanatoria.

Lo stato di fatto dell'unità immobiliare autorimessa risulta non corrispondente allo stato legittimo identificato dagli elaborati grafici allegati alla Comunicazione Inizio Lavori e Asseverazione L. 662/1996 prot. n. 9576 del 12/05/1998 (Asseverazione art. 26 N. 1038) poiché dal confronto effettuato risultano le seguenti difformità:

o Diverso posizionamento della porta di accesso al locale caldaia;

o Ingrossamento della parete in C.A. in corrispondenza dell'ingresso all'autorimessa; trattasi di Errore materiale di rilievo e restituzione grafica.

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 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 depositata nel fascicolo telematico risulta che l'immobile è occupato dall'esecutato. Maggiori informazioni riguardo allo stato occupazionale verranno fornite solo ed esclusivamente dal custode.

Bologna lì 29 maggio 2026

Atto firmato digitalmente
DAL NOTAIO
Dott. Filippo Golinelli

