



TRIBUNALE DI BOLOGNA
SEZIONE III CIVILE E PROCEDURE CONCORSUALI

Liquidazione Giudiziale n. R.G. 147/2025 – PLEN COSTRUZIONI S.R.L.

Giudice Delegato: Dott.ssa Antonella Rimondini

Curatore: Dott.ssa Anja Bajic

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. 216 CCII (in seguito “**Procedura di Vendita**”) giusto decreto dell’Ill.mo signor Giudice Delegato del 12/06/2026 (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 **24 settembre 2026, alle ore 16:30**, avrà luogo la vendita/gara competitiva telematica sincrona dell’immobile sotto descritto, alle condizioni e modalità di seguito indicate

LOTTO UNICO

piena proprietà di edificio ex stalla e magazzino collabenti, piccolo accessorio a deposito anch’esso diruto oltre a porzioni di corti identificate come area urbana e bosco ceduo, lotto sito in Comune di Malalbergo, fraz. Altedo, loc. La Melara, Via Canaletto n. 6, di superficie commerciale di circa: ex stalla magazzino mq. 190,00, portico mq. 40, accessorio mq. 17,00, corti mq. 8.017. Immobile catastalmente regolare.

ATTUALE IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Catasto Fabbricati del Comune di Malalbergo (BO):

Foglio 62, part. 151, sub. 3, cat. D/7, RC € 865,00, Via Canaletto, n. 6, PT-1.

Foglio 62, part. 142, area urbana, sup. Cat. 17 mq;

Foglio 62, part. 152, bosco ceduo, Cl. U, a 80 ca 00, RD € 10,74, RA € 2,89.

PREZZO BASE: € 109.000,00 (euro centonovemila/00)

OFFERTA MINIMA: € 81.750,00 (euro ottantunomilasettecentocinquanta/00)



TRIBUNALE DI BOLOGNA

SEZIONE III CIVILE E PROCEDURE CONCORSUALI

CAUZIONE: 20% del prezzo offerto

i rilanci non potranno essere inferiori a:

- € 1.000,00 per valore di base di asta inferiore o pari ad € 50.000,00
- € 2.000,00 per valore di base di asta da € 50.000,01 ad € 300.000,00
- € 5.000,00 per valore di base di asta da € 300.000,01 ad € 650.000,00
- € 7.000,00 per valore di base di asta da € 650.000,01 ad € 800.000,00
- € 10.000,00 per valore di base di asta superiore ad € 800.000,01

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, **redatto dall'Agr. Dott. Antonello Serra, con studio in Bologna, 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 sui beni, consultabile sul Portale Nazionale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>) e sui siti internet: www.ivgbologna.it; www.astagiudiziaria.com; asteivg.fallcoaste.it, www.immobiliare.it – **sezione aste**;

Come espressamente evidenziato nell'elaborato peritale *“immobile edificato in periodo antecedente al 01/09/1967 (omissis) presso il competente Ufficio Tecnico non è presente alcuna pratica edilizia riferita al bene esaminato”*

CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI

Immobile privo di impianti

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Per la tipologia di immobile non è necessaria la certificazione energetica

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Immobile libero, nella disponibilità della procedura.

DETERMINA

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

MODALITA' DI VENDITA SINCRONA TELEMATICA

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 all'offerta minima sopra indicata.

La gara si svolgerà nella modalità sincrona pura come definita dall'art. 21 del DM 32/2015 che prevede che l'offerta ed i rilanci possono essere formulati soltanto in modalità telematica.

L'offerta di acquisto deve 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



TRIBUNALE DI BOLOGNA

SEZIONE III CIVILE E PROCEDURE CONCORSUALI

modalità telematica è disponibile nel sito ufficiale del Ministero al seguente indirizzo: https://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/ManualeUtenteOfferta06_08_2021.pdf.

Gli offerenti 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 telematiche 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.

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

L'offerente 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 identificato dal seguente **IBAN: IT36R0538702400000004626304** intestato a: **LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE PLEN COSTRUZIONI S.R.L.** Conto corrente intrattenuto presso BPER, Filiale di Bologna, Via Giacomo Venezian n. 5.

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

Il deposito dell'offerta telematica 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.

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

All'offerta 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);



TRIBUNALE DI BOLOGNA

SEZIONE III CIVILE E PROCEDURE CONCORSUALI

- 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 del presentatore.

3. - Apertura delle buste telematiche ed eventuale gara tra gli offerenti

L'esame delle offerte telematiche e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuata 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 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 **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.

Si precisa che **anche nel caso di mancata connessione 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'esame delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute. Le offerte giudicate regolari abilitano automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara.

Ogni rilancio durante la gara, dovrà essere non inferiore a quanto sopra stabilito; 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;
- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta telematica.

Gli interessati all'acquisto possono visionare il compendio collegandosi al Portale delle Vendite Pubbliche e utilizzando l'apposito form di "richiesta prenotazione visita" oppure inviando una email ad IVGBOLOGNA, alla seguente e mail: ivgbolognaimmobili@astagiudiziaria.com

4 - Trasferimento del bene – Decreto di Trasferimento – Notaio Pietro Bonoli

Il trasferimento del lotto a favore dell'aggiudicatario avverrà mediante Decreto di Trasferimento, la cui bozza verrà formulata dal Notaio sopra incaricato, iscritto al Collegio del Distretto Notarile di Bologna.



TRIBUNALE DI BOLOGNA

SEZIONE III CIVILE E PROCEDURE CONCORSUALI

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

La vendita è soggetta alle imposte di registro e/o IVA, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge; tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario da depositarsi nello stesso termine e con le stesse modalità, pertanto unitamente al saldo prezzo. A tal fine, dopo l'aggiudicazione il Notaio provvederà a *comunicare – entro un congruo termine* - all'aggiudicatario definitivo gli importi dovuti per addivenire al trasferimento di proprietà ed alle attività connesse. La bozza del Decreto di Trasferimento verrà depositata, a cura del Notaio, nel fascicolo del processo, nel termine di giorni 30 dalla data di saldo del prezzo.

Successivamente all'emissione dell'atto traslativo il Notaio eseguirà le formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, procedere alla comunicazione dello stesso ai sensi dell'art. 12 del D.L. n. 59 del 1978 e alle pubbliche amministrazioni negli stessi casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento, nonché all'espletamento delle formalità di cancellazione delle iscrizioni ipotecarie e di ogni trascrizione pregiudizievole cancellabile ex art. 586 c.p.c. con il decreto di trasferimento (a titolo esemplificativo, pignoramenti immobiliari, sequestri, sentenze di apertura delle procedure concorsuali/etc) sulla base di una copia autentica del decreto stesso rilasciata dalla cancelleria che si esonera dalle attività suesposte visto il combinato disposto degli articoli 36 lex 24 novembre 2000 N° 340 e 591 bis II co N°5 c.p.c..

L'onorario notarile ed accessori, per la sola fase di trasferimento, saranno liquidati dal G.D. e posti a carico della procedura in pre-deduzione sul ricavato della vendita.

L'aggiudicatario sarà immesso nel possesso dei beni dal Curatore o da soggetto dallo stesso appositamente delegato, successivamente all'emissione del Decreto di Trasferimento.

Dalla data di immissione in possesso saranno a carico dell'acquirente tutti gli oneri relativi ai detti beni, compresi quelli relativi alla vigilanza, alle utenze, imposte e tasse, e ogni altro onere di pertinenza.

In caso di rifiuto o inadempimento dell'obbligo di versare quanto sopra, nel termine di centoventi giorni, da parte dell'aggiudicatario, 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.

5 – Compenso del soggetto specializzato alla vendita IVG – diritto di asta a carico di parte aggiudicataria
È ad esclusivo ed integrale carico di parte aggiudicataria il compenso del soggetto specializzato IVG da calcolare per ciascun lotto, secondo lo scaglione di prezzo di aggiudicazione come sotto riportato:

da euro	ad euro	Compenso
0,00	10.000,00	600,00 + iva 22%
10.000,01	100.000,00	1.200,00 + iva 22%
100.000,01	500.000,00	1.800,00 + iva 22%
500.000,01	ed oltre	2.400,00 + iva 22%

6 - 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,



TRIBUNALE DI BOLOGNA

SEZIONE III CIVILE E PROCEDURE CONCORSUALI

- 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, **dopo il saldo del prezzo a cura e spese della procedura** (v. infra al punto successivo – punto 7-);
 - 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 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).

7 - 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 sarà ordinata dal giudice competente, nello stesso Decreto di Trasferimento, con adempimenti purgativi a carico della procedura.

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, ai sensi dell'art. 216, comma 2 CCII.**

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 la 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.

8 - 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.

9 - 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;



TRIBUNALE DI BOLOGNA
SEZIONE III CIVILE E PROCEDURE CONCORSUALI

- 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, li 06 luglio 2026

Istituto Vendite Giudiziarie e Fiduciarie Srl
(soggetto specializzato ex art. 216, comma 2 e 12 CCII)



Il Direttore
Avv. Emanuele Bracci