



TRIBUNALE DI BOLOGNA
4° Sezione Civile – Esecuzioni Immobiliari

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Nella procedura esecutiva n. **397/19** R.G.E.

Promossa da:

BANCA ALTA TOSCANA CREDITO COOPERATIVO S.C.

Contro:

Indicazione omessa

Il notaio delegato alla vendita **dott. dott. Tosi Umberto**

- vista l'ordinanza ex art. 569 c.p.c. emessa in data 18 luglio 2024 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.

- vista la diserzione avutasi in data 21 ottobre 2025,

fissa la vendita del compendio immobiliare oggetto della procedura esecutiva suindicata, fissando all'uopo l'udienza del giorno

1 OTTOBRE 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 e volturazione dei beni alienati.

2) Per il lotto unico il prezzo base d'asta è di Euro 15.000,00

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 presso la BANCA Emilbanca - Via D'Azeglio, 59 – Bologna,

IBAN IT86 F070 7202 4110 0000 0443 668

di una somma pari al **20%** del prezzo da lui proposto, da imputarsi a cauzione.

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.**

7) La domanda di partecipazione dovrà riportare:

- le complete generalità dell'offerente, unitamente ad una fotocopia del documento di identità in corso di validità;
- 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 prodotto certificato in originale della C.C.I.A.A. dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente in udienza.

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°.

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 e 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. Flavia Mazzagardi TEL 051/392237.

LOTTO UNICO

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

(come da relazione tecnica agli atti)

INTERA PROPRIETA' di porzione di fabbricato da cielo a terra per civile abitazione posto in Comune di



Castiglione dei Pepoli (BO) in località Bagucci in Via Bagucci n. 62, rappresentato da un appartamento che si eleva per 3 piani fuori terra collegati da scala interna, composto al piano terra da ingresso nel soggiorno con angolo cottura, al piano primo una camera e servizio igienico ed al piano secondo una camera. 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 Comune di Castiglione dei Pepoli:

Foglio 41, P.III 104, Sub. 2 - Cat. A/4 - Classe 1[^] - Consistenza 3,5 Vani - Sup. Catastale 70 mq - Rendita: Euro 128,34 - Piano T-1-2 - Via Bagucci s.n.c.

NORMATIVA URBANISTICA:

Il perito stimatore Geom. Pierfederico Marinoni per l'immobile oggetto di trasferimento, attesta quanto segue: *“Le ricerche svolte presso l'Archivio Storico del Comune di Castiglione dei Pepoli hanno dato esito negativo (vedasi allegato alla presente perizia tecnica), al fine della verifica della conformità edilizia lo scrivente si è basato sul contenuto della planimetria catastale in atti ovvero la Scheda n. 941/1994 presentata il 03/05/1994.*

Dal confronto eseguito tra lo stato attuale accertato in sede di sopralluogo e lo stato legittimo determinato con la Scheda 941/1994 sopra identificata è stata accertata la relativa conformità ad eccezione della realizzazione di piccole modifiche interne attinenti la realizzazione di un parete interna al piano terra tra soggiorno angolo cottura e la scala interna che disimpegna i piani soprastanti, la realizzazione di un armadio a muro nella camera al piano secondo (recuperando in parte il doppio volume del vano scale di accesso dal piano primo) ed un piccolo ripostiglio recuperato in un andito della camera del piano secondo.

Si precisa inoltre che la rappresentazione delle finestre esterne non risulta conforme in relazione alle quote dimensionali rilevate in loco e di conseguenza sarà necessario provvedere alla relativa regolarizzazione.

Per la regolarizzazione delle opere di cui sopra si rende necessaria la presentazione di una pratica edilizia di sanatoria che per oneri professionali e oblazione si quantifica una cifra complessiva pari a Euro 5.000,00.

Si precisa che il vigente P.R.G. (variante specifica del 2018 approvato con C.C. N. 14 del 20/04/2018) adottato con delibera C.C. N. 69 del 13/07/2000 e approvazione del G.P. N. 397 del 19/11/2002, inserisce il fabbricato che comprende l'u.i. oggetto di pignoramento: in Zona B1 (zona residenziale con vali ambientali – art. 25), trattasi di un Edificio sottoposto a tutela (Art. 14) e rientra nella Microzonazione Sismica 2019 in deposito di versante s.l.”

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 “G”.

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 21 maggio 2020 risulta che l'immobile è libero.



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

Bologna li 29 giugno 2026.

Atto firmato digitalmente
DAL NOTAIO
Dott. Tosi Umberto

