



TRIBUNALE DI BOLOGNA
4° Sezione Civile – Esecuzioni Immobiliari

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Nella procedura esecutiva n. **56/2025** R.G.E.

Promossa da:

FINN SPV S.R.L.

Contro:

Indicazione omessa

Vista l'ordinanza ex art. 569 c.p.c. emessa in data 26 gennaio 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. Alberto Buldini**

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 **10.30**

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 48.000,00

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 PROC.ESEC.IMM.56/25 presso la **Emilbanca - Via D'Azeglio, 59 – Bologna**,

IBAN: IT36 C070 7202 4110 0000 0765 713

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 l'I.V.G. (ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE) Tel. 051/453155, Cell. 348/3615266.

LOTTO UNICO

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

(come da relazione tecnica agli atti)

Piena proprietà di porzione di fabbricato ad uso residenziale, costituita da appartamento con ingresso indipendente distribuito al piano terra, al piano primo e al piano secondo-sottotetto oltre a porzione di piccolo fabbricato ad uso ripostiglio. Il tutto sito in Comune di Crevalcore, località Palata Pepoli, Via Provanone n. 5158/G.

Da regolarizzare dal punto di vista catastale a totale onere e carico del futuro 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 Crevalcore:

o Foglio 25 Particella 96 Subalterno 3 graffata con Foglio 25 Particella 119 Subalterno 3, Categoria A/4, Classe 1, Consistenza 4,5 vani, Sup. Cat. Totale 91 mq (91 mq. escluse aree scoperte), Rendita € 137,12, piano T-1-2.

NORMATIVA URBANISTICA:

Il perito stimatore Arch. Andrea Zagni attesta: ***“Gli immobili oggetti di procedura sono stati realizzati in data antecedente al 01/09/1967.***

A seguito dell'Istanza di Accesso agli Atti all'Ufficio Tecnico del Comune di Crevalcore, (prot. n. 22619 del 19/09/2025), è stato reso disponibile quanto segue:

1. Concessione di Costruzione per *“Ristrutturazione di fabbricato urbano ad uso civile abitazione posto in Via Provanone 5158/b”*

Prot. 2216 del 20/02/1990, pratica n. 24/90, rilasciata in data 02/08/1990.19

2. Autorizzazione di Variante per *“Variante in corso d'opera alla ristrutturazione di fabbricato urbano ad uso civile abitazione posto in Via Provanone 5158/G”*

*Prot. 13780 del 17/11/1990, pratica n. 24/1990, rilasciata in data 09/01/1991. **STATO LEGITTIMO***

3. Certificato di Conformità Edilizia e Agibilità, formalizzatosi a-seguito di Silenzio-Assenso.

Prot. n. 18341 del 10/06/2008.

* * *

*Relativamente all'immobile ad uso **accessorio** (catastalmente porcile) non risultano depositati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Crevalcore atti che ne attestino la legittimità che, pertanto, può essere attestata dalla Planimetria Catastale registrata al Catasto Fabbricati del Comune di Crevalcore con Prot. C08991 del 28-12-1990.*

Accertamento Della Conformità Edilizia

Durante il sopralluogo di primo accesso (eseguito in data 29/09/2025) e del successivo accesso (eseguito in data 04/10/2025), è stato effettuato anche un sommario rilievo e verifica della corrispondenza dello stato di fatto dei luoghi con quanto indicato nel titolo edilizio legittimo.

*Sia nell'abitazione sia nell'accessorio, **non** sono state riscontrate difformità rispetto al titolo edilizio legittimo (Autorizzazione di Variante Prot. 13780/90 rilasciata in data 09/01/1991 per l'abitazione, e*



Planimetria Catastale Prot. C08991 del 28-12-1990 per l'accessorio) che necessitano della presentazione di un titolo in sanatoria.

In sede di rilievo, nell'unità immobiliare ad uso abitazione sono state riscontrate alcune differenze nelle misure lineari, rientranti comunque nelle tolleranze del 2% come indicato nel D.P.R. 380/2001 e s.m.i. e nell'art. 19bis della L.R. 23/2004 e s.m.i. E' stata inoltre rilevata la presenza di una pensilina, con struttura in legno e manto di copertura in tegole di profondità di circa mt. 1.00, a protezione dell'ingresso all'abitazione non riportata nella documentazione agli Atti presso il Comune di Crevalcore; tale manufatto non necessita di alcun titolo a sanatoria in quanto presenta le caratteristiche di opera edilizia realizzabile in regime di attività edilizia libera, ai sensi del D.P.R. 380/2001 e dell'art. 7 della L.R. 15/2013 e s.m.i.

* * *

Per l'aggiornamento catastale, a totale onere e carico del futuro aggiudicatario, presso l'Agenzia del Territorio sarà necessario il pagamento dei relativi diritti di segreteria, attualmente pari ad € 70,00. Saranno inoltre a totale onere e carico del futuro aggiudicatario le competenze professionali, indicativamente stimate tra € 400,00 e € 600,00, dovute al Professionista incaricato per la predisposizione della pratica relativa all'aggiornamento catastale.

Nota sui Materiali pericolosi per la salute

Ad una prima analisi visiva, durante il sopralluogo, lo scrivente non ha rilevato la presenza di parti in amianto o altri materiali pericolosi per la salute. Nel caso fossero presenti elementi di questo tipo si precisa che la rimozione e lo smaltimento saranno a totale onere e carico del futuro 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 "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 29 settembre 2025 risulta che l'immobile è: "nella disponibilità del servizio scrivente, libero da persone. All'interno dell'unità immobiliare risultano ricoverati arredi afferenti al vano cucina".

Maggiori informazioni riguardo allo stato occupazionale verranno fornite solo ed esclusivamente dal custode I.I.V.G. (ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE).

Bologna, 23 luglio 2026

Firmato digitalmente
Dott. **alberto buldini** Notaio

