



TRIBUNALE DI BOLOGNA
SEZIONE III CIVILE E PROCEDURE CONCORDATARIE

Liquidazione Controllata n. R.G. 47/2025

Giudice Delegato: Dott. ssa Antonella Rimondini

Liquidatore: dott. Filippo Vittori Venenti

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, comma 2 e 12 CCII (in seguito **“Procedura di Vendita”**) giusto decreto dell’Ill.mo signor Giudice Delegato del 26/01/2026 (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 **23 settembre 2026 ad ore 16:30**, avrà luogo la vendita/gara competitiva telematica sincrona mista dell’immobile sotto descritto, alle condizioni e modalità di seguito indicate

LOTTO UNICO IMMOBILIARE

proprietà per la quota di 1/12 (un dodicesimo) di appartamento ad uso residenziale situato al piano ottavo di un più ampio stabile condominiale in Bologna, Via Pietro Gubellini, n. 12, composta da ampio ingresso, soggiorno, cucina, due camere da letto, un bagno ed un balcone; oltre ad una cantina al piano seminterrato. La superficie catastale complessiva è pari a circa 94,00 mq l’appartamento, circa 16;00 mq il balcone e circa 4,00 mq la cantina. L’immobile viene trasferito con i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti del fabbricato comuni per legge, titolo o destinazione.

ATTUALE IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Catasto Fabbricati del Comune di Bologna:

Foglio 275, part. 278, sub. 26, zona cens. 2, Cat. A/3, classe 3, cons. 5 vani, sup. catastale: 104 mq; rendita € 774,69, Via Pietro Gubellini, n. 12, piano S1-8.

PREZZO BASE: € 9.300,00 (euro novemilatrecento/00)

Non sono ammesse offerte inferiori al prezzo base di asta



TRIBUNALE DI BOLOGNA SEZIONE III CIVILE E PROCEDURE CONCORSUALI

CAUZIONE: 10% del prezzo offerto

RILANCIO MINIMO: € 1.000,00

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'Arch. Mario Chiavelli 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 a pagina da 6 ad 8 l'immobile presenta delle difformità fra lo stato di fatto e quello rappresentato graficamente sugli elaborati ufficiali. La regolarizzazione del bene dovrà essere effettuata a cura e spese dell'aggiudicatario

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'unità immobiliare è dotata dell'Attestato di Prestazione Energetica registrato in data 23/09/2025 codice identificativo 01924-738672-2025 attestante la classe energetica di tipo "D"

CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI

L'immobile viene venduto senza garanzia di conformità degli impianti, con onere e spese di eventuale adeguamento a carico di parte aggiudicataria

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Immobile occupato dalla comproprietaria della quota pari a 8/12 (otto dodicesimi) dell'immobile a titolo di diritto di abitazione ex art. 540 c.c., cd "del coniuge superstite"

DETERMINA

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

MODALITA' DI VENDITA SINCRONA TELEMATICA MISTA

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 sopra indicata.

La gara si svolgerà nella modalità sincrona mista-così come definita dall'art. 22 del DM 32/2015 che prevede che i rilanci possono essere formulati sia in modalità cartacea che in modalità telematica.

L'offerta di acquisto può 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 modalità telematica è disponibile nel sito ufficiale del Ministero al seguente indirizzo: https://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/ManualeUtenteOfferta06_08_2021.pdf;

oppure



TRIBUNALE DI BOLOGNA

SEZIONE III CIVILE E PROCEDURE CONCORSUALI

- in modalità cartacea, come meglio descritto al punto 2 del presente avviso, presso l'Istituto Vendite Giudiziarie e Fiduciarie srl, con sede in Castenaso (BO), loc. Villanova, Via Ca' dell'Orbo n. 33 (di seguito "IVGBOLOGNA")

Gli offerenti telematici, ovvero che hanno formulato l'offerta con modalità telematiche, 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.

Per assistenza in merito alla presentazione delle offerte in modalità telematica si potrà contattare il numero 0444 346211 o scrivere all'indirizzo help@fallco.it.

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 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 **dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, tramite:

- offerente cartaceo e telematico: bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura identificato dal seguente **IBAN: IT24R0707202411000000759055** intestato a **liquidazione controllata n. 47/2025**. Tale importo sarà trattenuto in caso di decadenza dell'aggiudicatario ex art. 587 c.p.c..

Il deposito dell'offerta 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**, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. **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.

L'offerente cartaceo deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) **applicando la marca da bollo all'offerta presentata**, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000.

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 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, sia cartacea che telematica, dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- l'importo offerto per l'acquisto del bene;
- 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 e copia del documento di identità e del codice fiscale della persona fisica che sottoscrive l'offerta – legale rappresentante, etc - ;

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

L'esame delle offerte 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 e cartacee 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:

- offerente telematico: 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;
- offerente cartaceo: mediante presenza fisica presso L'Istituto Vendite Giudiziarie e Fiduciarie Srl, in Castenaso (BO), loc. Villanova, Via Ca' dell'Orbo n. 33.

Si precisa che **anche nel caso di mancata connessione/presenza 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'apertura delle buste di offerte 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 euro 1.000,00; 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.

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

4. - il trasferimento del bene avverrà con Decreto di Trasferimento emesso dal G.D. la cui bozza sarà formulata dal Notaio Delegato (*Notaio ROBERTO MOSCATIELLO*, il cui onorario ed accessori **– per la fase di trasferimento –** saranno liquidati dal G.D. e posti a carico della procedura in pre-deduzione sul ricavato della vendita di ciascun lotto.

La vendita di ciascuna consistenza è soggetta all'imposta di registro o all'IVA, all'imposta ipotecaria e catastale



TRIBUNALE DI BOLOGNA

SEZIONE III CIVILE E PROCEDURE CONCORSUALI

nella misura di legge. Tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario da pagarsi nello stesso termine previsto per il saldo prezzo. A tal fine, dopo l'aggiudicazione, il Notaio provvederà a comunicare all'aggiudicatario gli importi dovuti per addivenire al trasferimento di proprietà e alle attività connesse per il confezionamento della bozza del Decreto di Trasferimento. Se l'aggiudicatario intenderà, sussistendone i presupposti, beneficiare delle agevolazioni per la cd. "prima casa" o di altre agevolazioni previste dalla legge, dovrà dichiararlo successivamente all'aggiudicazione o mediante apposita dichiarazione scritta contenente l'attestazione della sussistenza dei requisiti di legge, da comunicare al Notaio Delegato.

In caso di rifiuto o inadempimento dell'obbligo di versare quanto sopra, **nel termine indicato di 120 giorni**, 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. In tale caso, IVGBologna potrà ripetere l'esperimento di vendita.

L'aggiudicatario sarà immesso nel possesso dei beni – limitatamente alla quota del diritto trasferita -, successivamente all'emissione dell'atto di trasferimento della proprietà dal Liquidatore o da soggetto dallo stesso appositamente delegato. Da quel momento 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.

5 – Diritto di Asta spettante al soggetto specializzato alla vendita

L'aggiudicatario dovrà corrispondere al soggetto specializzato alla vendita ex art. 275, comma 2 e 216, commi 2 e 12, CCII: **Istituto Vendite Giudiziarie e Fiduciarie Srl, i diritti di asta, per ciascun lotto** determinati sul prezzo di aggiudicazione come da tabella sottostante **entro 10 giorni dalla data di aggiudicazione, previa elaborazione della relativa fattura:**

aggiudicazione da euro	ad euro	€ + iva a carico aggiudicatario
0,00	10.000,00	250,00 + iva 22%
10.001,00	20.000,00	650,00 + iva 22%
20.001,00	50.000,00	750,00 + iva 22%
50.001,00	100.000,00	1.000,00 + iva 22%
100.001,00	500.000,00	1.600,00 + iva 22%
500.001,00	1.000.000,00	1.900,00 + iva 22%
1.000.001,00	oltre	2.100,00 + 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, 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 (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). Si ricorda che l'attestato di prestazione energetica,



TRIBUNALE DI BOLOGNA

SEZIONE III CIVILE E PROCEDURE CONCORSUALI

risulta registrato in data 27/02/2023, codice identificativo 07336-410337-2023 attestante “**classe energetica B**”.

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, direttamente nell'atto di trasferimento, le formalità di cancellazione verranno effettuate dal Notaio Delegato.

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, risultante dai pubblici registri, nonché ai comproprietari ex art. 599 c.p.c., 180 disp. att. c.p.c.**

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 verifica fisica all'immobile tramite il soggetto specializzato IVGBologna. A tal fine le richieste di accesso possono essere richieste a mezzo e email all'indirizzo di posta elettronica ivgbolognaimmobili@astagiudiziaria.com.

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 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;
- 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 03 agosto 2026

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

Il Direttore

Avv. Emanuele Bracci

