



TRIBUNALE DI BOLOGNA
4° Sezione Civile – Esecuzioni Immobiliari

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Nella procedura esecutiva n. **126/2022 R.G.E.**

Promossa da:

BANCA DI BOLOGNA - CREDITO COOPERATIVO S.C..

Contro:

Indicazione omessa

Il notaio delegato alla vendita **dott.ssa Maria Luisa Cenni**

- vista l'ordinanza ex art. 569 c.p.c. emessa in data 22 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.

- vista la diserzione avutasi in data 9 Giugno 2026,

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

15 OTTOBRE 2026

per il lotto unico ad ore 11.30

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 e volturazione dei beni alienati.

2) **Per il lotto unico il prezzo base d'asta è di Euro 202.500,00**

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 R.G.E. n. 126/2022 presso la **BANCA EMILBANCA – Via D'Azeglio, 5 – Bologna**

IBAN IT56 Y070 7202 4110 0000 0725 033,

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.**

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. Di Martino Gabriella Tel. n. 0516440604.

LOTTO UNICO

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

(come da relazione tecnica agli atti)

L'immobile oggetto di perizia è ubicato nel Comune di Ozzano dell'Emilia (BO), in via Piave 37-39-41, ed è costituito da una porzione di fabbricato a destinazione produttiva/industriale, articolata in due magazzini tra loro comunicanti, come di seguito descritti.

Primo magazzino

Piano Terra

- laboratorio; vano ad uso ingresso/segreteria; corridoio; spogliatoio; due servizi con antibagno ciascuno; scala di collegamento al primo piano.

Primo Piano

- ballatoio di arrivo scala; due archivi e un servizio.

Secondo magazzino

Piano Terra

- laboratorio; vano ad uso ufficio; servizio con antibagno.

Le superfici calpestabili nette, rilevate in sede di sopralluogo e indicate a titolo puramente orientativo, in quanto i beni vengono posti in vendita a corpo e non a misura, risultano pari a:

- primo magazzino: circa mq 409,00;
- secondo magazzino: circa mq 293,00.

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 Ozzano dell'Emilia, foglio **28**:

- Particella **105 Sub. 4**, via Piave nn. 37-39-41, Piano T, Categoria catastale D/7, Rendita catastale Euro 6.569,33 (che identifica il capannone), graffato con la particella **105 Sub. 3** (che identifica la corte in proprietà esclusiva).

Come evidenziato nella perizia estimativa del perito stimatore Geom. Guarino Limoni:

*“Si precisa che non è stato possibile reperire la planimetria catastale dell'immobile in oggetto, in quanto non disponibile presso il portale dell'Agenzia delle Entrate. Tale circostanza risulta verosimilmente riconducibile all'incompletezza dell'ultimo titolo edilizio depositato, con particolare riferimento al mancato deposito della certificazione di agibilità, che normalmente comporta anche il deposito della pratica catastale di aggiornamento a chiusura dell'iter procedurale. **La suddetta situazione dovrà pertanto essere regolarizzata a cura e spese dell'aggiudicatario, secondo le modalità e nei limiti previsti dalla normativa vigente**”.*

NORMATIVA URBANISTICA:

Come attestato dal perito stimatore Geom. Guarino Limoni per l'immobile oggetto di trasferimento, agli atti del Comune di Ozzano dell'Emilia (BO) risultano rilasciati i seguenti titoli abilitativi:

- Autorizzazione ad eseguire i lavori di costruzione del fabbricato ad uso industriale con annessa palazzina uffici compresa di usabilità P.G. 4768 del 08/11/1963, archivio pratiche edilizie n. 572.
- Domanda di rinnovo licenza di costruzione Prot. n. 1159 del 21/03/1969, archivio pratiche edilizie n. 903.



- Concessione di costruzione per ampliamenti di fabbricato ad uso artigianale P.G. n. 3793 del 16/11/1985, archivio pratiche edilizie n. 2322.
- Condono Edilizio P.G. n. 4292/86 del 25/03/1998, Pratica n. 435/S, sanatoria delle opere edilizie abusive ... consistenti in aderenza al fabbricato esistente di locale ad uso magazzino.
- S.C.I.A. P.G. n. 35014 del 10/12/2012 per opere di ristrutturazione edilizia. La pratica non è stata completata in quanto mancano sia la fine lavori che l'agibilità.

Lo stesso perito stimatore precisa:

“Confronto tra stato assentito e stato rilevato

Dall'analisi della documentazione edilizia reperita presso l'Ufficio Tecnico Comunale, l'ultimo titolo edilizio riferito all'immobile oggetto di stima risulta essere la S.C.I.A. P.G. n. 35.014 del 10/12/2012.

Dal confronto tra lo stato assentito con la suddetta S.C.I.A. e lo stato di fatto rilevato in sede di sopralluogo, emergono difformità, in quanto le opere risultano realizzate in modo non conforme a quanto previsto nel titolo edilizio assentito.

*Di seguito se ne riporta l'elenco **a titolo puramente indicativo**.*

Piano Terra – Laboratorio 1

- demolizione di tramezzi per la realizzazione dell'accesso alla scala dal vano Ingresso/Segreteria e dal Laboratorio 1, consentendo il collegamento al piano primo;
- ampliamento e modifiche della scala di collegamento tra piano terra e piano primo.

Piano Terra – Laboratorio 2

- apertura di una finestra tra il vano ad uso ufficio e il Laboratorio 2;
- chiusura della porta che dall'ufficio del Laboratorio 2 consentiva l'accesso alla scala di collegamento al piano primo;
- demolizione dei tramezzi che delimitavano la scala e demolizione della stessa scala che collegava l'ufficio del Laboratorio 2 al piano primo.

Piano Primo – Laboratorio 1

- annessione dell'intero piano primo al Laboratorio 1;
- chiusura delle finestre che si affacciavano dall'Archivio 1 al vano scala e dal vano scala al Laboratorio 1;
- demolizione del tramezzo che divideva il piano primo del Laboratorio 1 dal piano primo del Laboratorio 2;
- chiusura delle finestre che si affacciavano sul vano scala, ora demolito, del Laboratorio 2;
- realizzazione di un servizio igienico all'interno dell'Archivio 2, con conseguente riduzione della superficie dello stesso.

Le suddette difformità sono rappresentate graficamente negli elaborati- allegati alla presente relazione, nei quali viene effettuato il confronto tra lo stato assentito e lo stato di fatto rilevato.

Considerazioni e regolarizzazione

Le difformità riscontrate risultano, a parere dello scrivente, sanabili mediante presentazione di CILA in sanatoria ai sensi dell'art. 6-bis, comma 5, del D.P.R. 380/2001, con un onere amministrativo (oblazione) generalmente compreso tra € 516,00 ed € 1.000,00, in funzione dei regolamenti comunali vigenti.

A tali importi dovranno aggiungersi i diritti di segreteria (urbanistici e catastali) e i compensi professionali per la predisposizione e il deposito delle relative pratiche.

Si evidenzia altresì che, a titolo meramente precauzionale, si ritiene opportuno che l'aggiudicatario proceda ad un confronto e approfondimento con l'Ufficio Tecnico Comunale competente, al fine di verificare l'eventuale sussistenza di ulteriori prescrizioni, condizioni o circostanze non rilevate nel corso delle presenti verifiche.

Alla luce di quanto sopra, l'immobile deve pertanto considerarsi non conforme sotto il profilo urbanistico e catastale.

La regolarizzazione e la conclusione dell'iter amministrativo della S.C.I.A. del 10/12/2012 dovranno essere effettuate a cura e spese dell'aggiudicatario, circostanza della quale si è tenuto conto nella determinazione del valore estimativo del bene.



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 "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 perizia stimativa risulta: "A seguito dell'accesso, è stato accertato che l'immobile risulta occupato dal ----, in qualità di legale rappresentante della società esecutata. Dalle verifiche svolte non risultano contratti di locazione, comodato o altri titoli di godimento opponibili alla procedura esecutiva".

"Si precisa che in data 25 maggio 2026 il Giudice ha disposto l'ordine di liberazione".

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

Bologna lì 29 giugno 2026

Atto firmato digitalmente
DAL NOTAIO
Dott.ssa Maria Luisa Cenni

