



TRIBUNALE DI BOLOGNA
4° Sezione Civile – Esecuzioni Immobiliari

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Nella procedura esecutiva n. **144/2025** R.G.E.

Promossa da:

BANCA PASSADORE & C. S.P.A.

Contro:

Indicazione omessa

Vista l'ordinanza ex art. 569 c.p.c. emessa in data 26 marzo 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.ssa Florio Chiara Maria**

fissa, in conformità al provvedimento di delega, la vendita del compendio immobiliare oggetto della procedura esecutiva suindicata, fissando all'uopo l'udienza del giorno

22 settembre 2026

per il lotto unico ad ore **11.15**

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 1.000.000,00

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 alla procedura esecutiva R.G. 144-25) presso la **Banca BPER Spa – Via Giacomo Venezian, 5/a Bologna**

IBAN

I	T	7	3	K	0	5	3	0	7	0	2	4	0	0	0	0	0	0	4	6	3	6	8	7	1
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

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 IVG (ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE) TEL. 051.453155 FAX 051.453437.

LOTTO UNICO

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

(come da relazione tecnica agli atti)

Piena proprietà relativa ad un fabbricato in villa, con due autorimesse di pertinenza, corte esclusiva alla villa con soprastanti accessori abusivi, oltre terreni agricoli limitrofi alla villa sui quali è stata realizzata legittimamente una piscina scoperta (non conforme al progetto approvato) con accessori alla piscina (vani tecnici) in cui è stata realizzata abusivamente un'abitazione), il tutto facente parte del Fondo Uccellara, oggi Condominio Uccellara. Gli immobili si trovano in Comune di San Lazzaro di Savena (BO), in via Santa Rosa n. 5A.

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 San Lazzaro di Savena (BO):

- **Foglio 26 Particella 137, subalterni 24, 43, 39 e 23 graffiati tra loro**, VIA SANTA ROSA n. 5 Piano S1-T-1, Categoria A/7, Classe 2, Consistenza 13,5 vani, Superficie Catastale Totale 351 mq, Superficie Catastale Totale escluse aree scoperte 341 mq, Rendita Euro 3.137,48.
- **Foglio 26 Particella 137, subalterno 30**, VIA SANTA ROSA n. 5 Piano S1, Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 30 mq, Superficie Catastale Totale 37 mq, Rendita Euro 195,22.
- **Foglio 26 Particella 137, subalterno 31**, VIA SANTA ROSA n. 5 Piano S1, Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 28 mq, Superficie Catastale Totale 36 mq, Rendita Euro 182,21.
- **Foglio 26 Particella 137, subalterno 45**, VIA SANTA ROSA n. 5 Piano T, Categoria F/1, Consistenza 1 mq.

Catasto Terreni del Comune di San Lazzaro di Savena (BO)

- **Foglio 26 Particella 142**, Redditi: dominicale Euro 2,47, agrario Euro 2,11, Superficie: 455 mq, Qualità: SEMINATIVO di classe 4.
- **Foglio 26 Particella 551**, Redditi: dominicale Euro 125,72, agrario Euro 107,76, Superficie: 23.183 mq, Qualità: SEMINATIVO di classe 4.
- **Foglio 26 Particella 555**, Redditi: dominicale Euro 34,84, agrario Euro 29,96, Superficie: 6.424 mq, Qualità: SEMINATIVO di classe 4.
- **Foglio 26 Particella 558**, Redditi: dominicale Euro 5,39, agrario Euro 4,62, Superficie: 994 mq, Qualità: SEMINATIVO di classe 4.
- **Foglio 26 Particella 559**, Redditi: dominicale Euro 2,35, agrario Euro 2,01, Superficie: 433 mq, Qualità: SEMINATIVO di classe 4.
- **Foglio 26 Particella 564**, Redditi: dominicale Euro 0,43, agrario Euro 0,37, Superficie: 80 mq, Qualità: SEMINATIVO di classe 4.



- **Foglio 26 Particella 586**, Redditi: dominicale Euro 0,58, agrario Euro 0,37, Superficie: 204 mq, Qualità: PRATO di classe U.
- **Foglio 26 Particella 590**, Redditi: dominicale Euro 66,30, agrario Euro 46,41, Superficie: 5.135 mq, Qualità: VIGNETO di classe 2.
- **Foglio 26 Particella 591**, Redditi: dominicale Euro 7,19, agrario Euro 5,03, Superficie: 557 mq, Qualità: VIGNETO di classe 2.
- **Foglio 26 Particella 596**, Redditi: dominicale Euro 35,53, agrario Euro 22,33, Superficie: 3.931 mq, Qualità: SEMINATIVO di classe 3.
- **Foglio 26 Particella 599**, Redditi: dominicale Euro 0,02, agrario Euro 0,01, Superficie: 14 mq, Qualità: BOSCO CEDUO di classe 1.
- **Foglio 26 Particella 602**, Redditi: dominicale Euro 9,39, agrario Euro 1,88, Superficie: 6058 mq, Qualità: BOSCO CEDUO di classe 1.
- **Foglio 26 Particella 611**, Redditi: dominicale Euro 3,93, agrario Euro 3,37, Superficie: 725 mq, Qualità: SEMINATIVO di classe 4.
- **Foglio 26 Particella 614**, Redditi: dominicale Euro 0,53, agrario Euro 0,45, Superficie: 97 mq, Qualità: SEMINATIVO di classe 4.
- **Foglio 26 Particella 615**, Redditi: dominicale Euro 0,21, agrario Euro 0,13, Superficie: 73 mq, Qualità: PRATO di classe U.
- **Foglio 26 Particella 625**, Redditi: dominicale Euro 0,66, agrario Euro 0,56, Superficie: 121 mq, Qualità: SEMINATIVO di classe 4.

Come espressamente evidenziato nella perizia estimativa del perito stimatore Ing. Stefano Valenti, depositata nel fascicolo dell'esecuzione, le planimetrie catastali non corrispondono allo stato rilevato; **sarà onere e cura dell'aggiudicatario provvedere alla relativa regolarizzazione.**

NORMATIVA URBANISTICA:

Il perito stimatore Ing. Stefano Valenti, per l'immobile oggetto di trasferimento attesta:

- Gli edifici oggetto di procedura sono stati edificati in data anteriore al 1° settembre 1967, come dichiarato nell'Atto di scrittura privata autenticata dal Notaio Maria Adelaide Amati Marchionni del 23 aprile 2023 repertorio n. 5886/4773 e trascritto a Bologna in data 9 maggio 2023 ai numeri 21903/16906. A seguito della richiesta di visione precedenti edilizi, sono stati forniti in visione i seguenti Atti Abilitativi riguardanti gli immobili in oggetto:

o Concessione Edilizia n. 17573 rilasciata in data 31 ottobre 1996, prot. gen. 23160/96 del 08/08/1996, per restauro e risanamento conservativo di tre edifici in via Santa Rosa n. 5.

o Denuncia di Inizio Attività per variante finale prot. n. 20169 del 31/07/1999,

o Certificato di abitabilità parziale n. 19302/A prot. n. 25907 del 23/08/2000, relativo all'abitazione in oggetto di relazione.

o Concessione Edilizia n. 20072 rilasciata in data 28 febbraio 2001, prot. gen. 6330 del 01/03/2001, per Costruzione di piscina esterna e locali tecnici interrati via Santa Rosa.

o Concessione Edilizia n. 21043 rilasciata in data 26 febbraio 2002, prot. gen. 6237 del 04/12/2001, per variante alla costruzione di piscina esterna e locali tecnici interrati via Santa Rosa.

La verifica della legittimità dello stato di fatto dei beni in oggetto di stima sarà eseguita quindi con le planimetrie reperite nei titoli edilizi sopra citati, forniti dall'Amministrazione Comunale.

Accertamento Della Conformità Edilizia

Lo stato di fatto dell'abitazione non risulta conforme con quanto rappresentato nell'ultimo titolo edilizio autorizzato.

Si rilevano le seguenti difformità a titolo esemplificativo:

- diverse dimensioni di aperture esterne.

A piano terra

- realizzazione di volume chiuso con vetrate invece di portico, con realizzazione di soppalco e camino, oltre riscaldamento in pompa di calore (aumento di volume).

- Realizzazione di tettoia esterna adiacente l'abitazione.

- Difformità delle partizioni interne sia portanti che non portanti



A piano primo

- Difformità delle partizioni interne sia portanti che non portanti.
- Realizzazione di lucernai in copertura.
- Realizzazione di soppalco
- Realizzazione di ambienti principali in locali con altezze non idonee all'uso principale.
- Difformità nelle altezze reali rispetto a quelle dichiarate.

Lo stato di fatto delle pertinenze dell'abitazione non risulta conforme con quanto rappresentato nell'ultimo titolo edilizio autorizzato.

Si rilevano le seguenti difformità:

- Realizzazione di fabbricato abusivo (aumento di volume) ad uso studio/ufficio in luogo di letamaio, con copertura praticabile, dove si rilevano due strutture a gazebo chiuse.
- Piscina realizzata in difformità (forma in pianta e posizionamento di locali tecnici) dall'ultimo titolo edilizio rilasciato.
- Realizzazione di abitazione abusiva seminterrata in luogo dei locali tecnici destinati ad impianti della piscina.
- Realizzazione di campo da Basket.

Alcune difformità non sono sanabili (aumenti di volume e cambi d'uso non autorizzati), pertanto è previsto il ripristino alla situazione legittimata. La verifica della sanabilità delle difformità sopra citate per l'appartamento è a carico dell'aggiudicatario. In alternativa alla sanatoria è sempre prevista la possibilità di ripristino della situazione legittimata.

Tutti gli oneri, sanzioni e costi tecnici relativi alla richiesta di sanatoria o i costi necessari al ripristino della situazione legittima, sono a carico dell'aggiudicatario.

Lo stesso perito stimatore precisa che il rilievo dell'immobile non si è potuto svolgere in condizioni ottimali, pertanto non è stato possibile rilevare tutti gli ambienti e tutte le dimensioni necessarie ad un corretto rilievo strumentale.

Analogamente per i terreni oggetto della presente relazione, non è stato possibile ispezionare tutta la consistenza dei medesimi.

Ai sensi della vigente normativa edilizia l'immobile oggetto di trasferimento, come dichiarato dallo stesso perito stimatore, evidenzia alcune **difformità 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 e 8), dal quale risulta che l'immobile pignorato rientra nella Classe Energetica di tipo "G".

CONFORMITÀ 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 16 febbraio 2026 risulta che: *"l'unità immobiliare è nella piena disponibilità dei sigg.ri _____ e dai figli _____. Gli esecutati sigg.ri -----il 18/06/2014, con atto a ministero del Notaio _____, costituivano in qualità di disponenti il trust denominato "-----", con contestuale nomina del sig. _____ trustee. Successivamente in data 10/02/2015, con atto a ministero del Notaio dott. _____, trascritto in data 12/02/2015, reg. part. 4078, i predetti esecutati sig.ri _____ conferivano nel trust la proprietà degli immobili oggetto del presente processo esecutivo. Nell'atto di conferimento delle unità immobiliari predette i disponenti si riservavano, per la quota di 1/2 ciascuno, il diritto di abitazione o d'uso con reciproco accrescimento".*



Il custode giudiziario precisa: *Si rammenta che le unità immobiliari pignorate, alla data di conferimento nel trust erano già vincolate a garanzia di Banca Passadore & C. Spa per effetto della seguente iscrizione ipotecaria iscritta in data 05/01/2015.*

Inoltre, Lo stesso custode giudiziario precisa che: *“ai sensi e per gli effetti di cui all’art. 2812 c.c. rubricato “diritti costituiti sulla cosa ipotecata”, la costituzione del diritto di uso e/o di abitazione costituito successivamente all’iscrizione dell’ipoteca è **inopponibile al creditore ipotecario** (con iscrizione antecedente). L’immobile pertanto verrà subastato libero”.*

Inoltre, come espressamente evidenziato nell’ordinanza di delega il Giudice dell’esecuzione ha disposto che la liberazione dell’immobile avvenga contestualmente al decreto di trasferimento

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

Bologna li 2 luglio 2026.

Atto firmato digitalmente

DAL NOTAIO

Dott.ssa Florio Maria Chiara

