



TRIBUNALE DI BOLOGNA
4° Sezione Civile – Esecuzioni Immobiliari

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Nella procedura esecutiva n. **106/2024** R.G.E.

Promossa da:

AMPRE S.R.L.

Contro:

Indicazione omessa

Vista l'ordinanza ex art. 569 c.p.c. emessa in data 9 Luglio 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 ELENA TRADII**

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

1 DICEMBRE 2026

per il lotto uno 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 6.200.000,00

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 TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA RG 106/2024) presso **la Banca BPER Spa – Via Giacomo Venezian, 5/a Bologna**

IBAN IT 42 E 0 5 3 8 7 0 2 4 0 0 0 0 0 0 4 5 1 8 1 7 2

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 Avv. MARCO NELSON BONDINI Tel. 051.221372.

LOTTO UNICO

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

(come da relazione tecnica agli atti)

Piena proprietà relativa ad un intero fabbricato cielo-terra destinato a struttura ricettiva, l'immobile si sviluppa su complessivi 5 (cinque) piani fuori terra: al piano terra sono ubicati gli spazi di aggregazione, spazi comuni e di servizio in genere; ai successivi 4 (quattro) piani, trovano invece luogo principalmente le camere da letto con i relativi servizi igienici, oltre ad ulteriori spazi comuni e di servizio. E altresì compresa la piena proprietà relativa ad un fabbricato indipendente ad uso foresteria e di un ulteriore fabbricato ad uso deposito/cabina di trasformazione. Il Lotto si trova in comune di Lizzano in Belvedere (BO), in via Piastrella n. 1 ed è interamente inserito all'interno di un'area verde in larga parte non governata.

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 Lizzano in Belvedere (BO):

Foglio 50:

o **Mapp. 194, Sub. 3 graffato ai subb. 2 e 1** Zona Cens. -, Cat. D/4, Classe -, Consistenza - mq, Sup. Cat. Totale -, Rendita 50.200,00, via Piastrella n. 1, Piano T-1-2-3-4;

o **Mapp. 721, Sub. -** Zona Cens. -, Cat. C/2, Classe 1, Consistenza 18 mq Sup. Cat. Totale 18 mq, Rendita 53,92, via Piastrella n. 1, Piano T.

Catasto Terreni del Comune di Lizzano in Belvedere (BO):

Foglio 50:

o **Mapp. 194**, Qualità ENTE URBANO, Classe -, Sup. 00 ha 95 are 00 ca -, Reddito DOM e AGR -;

o **Mapp. 347**, Qualità CAST FRUTTO, Classe 1, Sup. 00 ha 01 are 50 ca -, Reddito DOM 0,35 e AGR 0,02;

o **Mapp. 684**, Qualità BOSCO ALTO, Classe 1, Sup. 01 ha 33 are 57 ca -, Reddito DOM 20,69 e AGR 4,14;

o **Mapp. 685**, Qualità BOSCO ALTO, Classe 1, Sup. 00 ha 02 are 64 ca -, Reddito DOM 0,41 e AGR 0,08;

o **Mapp. 686**, Qualità BOSCO ALTO, Classe 1, Sup. 00 ha 03 are 68 ca -, Reddito DOM 0,57 e AGR 0,11;

o **Mapp. 688**, Qualità CAST FRUTTO, Classe 1, Sup. 00 ha 00 are 16 ca -, Reddito DOM 0,04 e AGR 0,01;

o **Mapp. 721**, Qualità ENTE URBANO, Classe -, Sup. 00 ha 00 are 16 ca -, Reddito DOM - e AGR -

NORMATIVA URBANISTICA:

Il perito stimatore Arch. Mario Chiavelli attesta quanto segue: *“Per quanto concerne gli immobili, segnalo che la loro costruzione è successiva al 01 settembre 1967 (POST 67) e presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Lizzano in Belvedere (BO), a seguito della richiesta di visione precedenti edilizi protocollata il 01/07/2025 al N. 5262, sono stati forniti in visione i seguenti Atti Abilitativi:*

o Pratica di Costruzione Edile N. 796 del 06/10/1973,

o Licenza di Costruzione N. 809, rilasciata il 11/12/1973 a seguito della domanda depositata il 06/12/1973 al Prot. N. 6380 per varianti al progetto di ampliamento del fabbricato di cui al punto precedente,

o Autorizzazione di Abitabilità rilasciata il 18/12/1974 al N. di Pratica 1177/1150,

o Comunicazione di Inizio Lavori depositata il 31/03/2011 al Prot. N. 1592 per opere interne di manutenzione straordinaria e sistemazione del coperto,

o Permesso di Costruire N. 2129/2012, Pratica N. 9961 rilasciato in data 10/01/2012 a seguito della domanda presentata il 07/07/2011 al Prot. N. 3634 per la ristrutturazione del fabbricato e trasformazione in residenza per anziani,



o SCIA depositata il 21/03/2013 Prot. N. 1504 per opere di manutenzione straordinaria, all'interno della pratica si riscontrano tavole depositate in data 30/05/2013 al Prot. N. 2822,
o CILA (pratica SUAP) depositata in data 30/07/2018 al Prot. N. 12754 con contestuale fine lavori depositata in data 01/12/2020 al Prot. N. 6554,
o Nulla Osta allo scarico in pubblica fognatura del 13/02/2021 rilasciato da HERA con comunicazione di cui al Reg. N. 982/2021.

Segnalo preliminarmente che, dalla documentazione messa a disposizione dall'Ufficio Tecnico, l'immobile risulta privo di certificato di agibilità.

Evidenzio inoltre come non sia stata rilevata, a corredo del Permesso di Costruire del 2012, la relazione ai sensi della Legge 10 del 09/01/1991, e successive modifiche, attestante la conformità dell'edificio alle normative vigenti sul contenimento del consumo energetico.

In base a quanto sopra, con l'ulteriore premessa che il rilievo non è stato svolto nelle condizioni ottimali, che lo scrivente si è limitato alle sole unità immobiliari oggetto di perizia in riferimento alla loro corrispondenza di massima con quanto rappresentato negli elaborati grafici messi a disposizione: fra tutto quanto sopra esposto ed in seguito al sopralluogo effettuato, lo scrivente rassegna alcune difformità tra cui, a titolo di esempio:

- Lievi difformità nella disposizione interna delle murature tramezze e nella dimensione di alcune bucatore esterne (quella della camera mortuaria per esempio). Dette difformità (se confermate da un rilievo più approfondito e svolto in condizioni migliori), necessitano di una pratica a sanatoria tramite SCIA (segnalazione certificata di inizio attività) con la contestuale corresponsione di 2.000,00 a titolo di sanzione, oltre diritti di segreteria ed onorari tecnici.

- Lievi difformità all'ultimo piano (o sottotetto) nelle altezze interpiano. La valutazione dovrà essere fatta sulle altezze complessive del fabbricato con considerazioni globali che dovranno eventualmente essere concordate con L'Ufficio Tecnico".

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:

Dagli atti depositati nel fascicolo telematico risulta che gli immobili sono risultati: liberi da persone con la presenza di mobilio vario all'interno della struttura di proprietà dell'Esecutata. Inoltre risulta la presenza di un contratto di locazione, subordinato ad una condizione sospensiva irrealizzata e meramente potestativa e in ogni caso riferita ad un contratto mai trascritto, pertanto inopponibile alla procedura.

Si precisa che in data 21 ottobre 2025 il Giudice dell'Esecuzione ha disposto "l'ordine di liberazione."

Maggiori informazioni riguardo allo stato occupazionale verranno fornite solo ed esclusivamente dal custode Avv. Marco Nelson Bondini.

Bologna lì, 27 luglio 2026.

Atto firmato digitalmente
DAL NOTAIO
Dott.ssa ELENA TRADII



Io sottoscritta Dott.ssa Elena Tradii Notaio in Bologna, iscritta nel Ruolo del Distretto Notarile di Bologna, certifico che la presente è copia su supporto informatico conforme all'originale del documento su supporto cartaceo, ai sensi dell'art. 22, del D.LGS. 7 marzo 2005 n. 82, che si trasmette per gli usi consentiti dalla legge.

F.to ELENA TRADII - Notaio

