TRIBUNALE DI BOLOGNA
4° Sezione Civile – Esecuzioni Immobiliari

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Nella procedura esecutiva n. **133/2025** R.G.E.

Promossa da:

INTESA SANPAOLO S.P.A.

Contro:

Indicazione omessa

Il notaio delegato alla vendita **dott. Claudio Babbini**
- vista l'ordinanza ex art. 569 c.p.c. emessa in data 15 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 17 settembre 2026,

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

19 GENNAIO 2027

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 e volturazione dei beni alienati.
2) **Per il lotto unico il prezzo base d'asta è di Euro 42.750,00**
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. 133/2025, lotto unico) presso la BANCA BPER, Via Venezian n. 5/A, Bologna,

IBAN IT14B0538702400000004665609

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.

Firmato Da: CLAUDIO BABBINI Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2024 Serial#: 327a89a0d3b93d040945a1dee92caa13143dd8b

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 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.

Firmato Da: CLAUDIO BABBINI Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2024 Serial#: 327a89a0d3b93d040945a1dee92caa13143dd8b

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 Cell. 348/3615266.

LOTTO UNICO

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

(come da relazione tecnica agli atti)

Unità Negoziale n. 1:

Piena proprietà di porzione di fabbricato ad uso civile abitazione, composta da appartamento al piano terra e primo, costituito da soggiorno, cucina, disimpegno e bagno al piano terra, vano scale e due camere da letto una singola ed una matrimoniale al piano primo; annessa corte pertinenziale esclusiva su cui insiste un manufatto ad uso cantina.

Unità Negoziale n. 2

Piena proprietà di fabbricato ad uso civile abitazione, due vani al piano terra e due vani al piano primo è presente una ripida scala in legno per il collegamento tra piano terra e primo; allo stato attuale l'unità immobiliare è utilizzata come deposito – cantina privata; annessa piccola corte esclusiva su cui insisteva, poiché ora risulta demolito, un manufatto ad uso legnaia, pollaio e latrina.

Gli immobili sono siti nel Comune di Molinella:

o UN.1 **in via Confine Inferiore n. 127**

o UN.2 **in via Confine Inferiore n. 62A**

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 **Molinella**:

o Foglio **10**, Particella **312** e Foglio **10**, Particella **394** tra loro graffati, Categoria **A/3**, Classe **1**, Consistenza5,5 vani, superficie catastale totale **82** mq – totale escluse aree scoperte **75** mq, via Confine Inferiore **127**, piano T-1, RC € 340,86;

identificata come Unità Negoziale n. 1 (UN.1)

o Foglio **10**, Particella **302** e Foglio **10**, Particella **395** tra loro graffati, Categoria **A/5,** Classe 3, Consistenza **4 vani**, superficie catastale totale **68 mq** – totale escluse aree scoperte 68 mq, **via Confine Inferiore 62A,** piano **T**, RC € **121,88**;

identificata come Unità Negoziale n. 2 (UN.2)

Come espressamente evidenziato nella perizia estimativa del perito stimatore Per. Ind. Massimo Cozzo, 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:

Come attestato dal perito stimatore Per. Ind. Massimo Cozzo per l'immobile oggetto di trasferimento, attesta quanto segue:

"Unità Negoziale n. 1

L'immobile ha costruzione antecedente al 1° settembre 1967 e sono stati reperiti i seguenti Titoli Abilitativi negli archivi dell'Ufficio Tecnico del Comune di Molinella:

o Licenza di Costruzione prot. n. 889 rilasciata in data 14/04/1966 – domanda prot. n. 889 del 09/04/1966 per "la sopraelevazione del fabbricato sito in Molinella – fraz. S. Pietro Capof. in via Confine, 98 da

Firmato Da: CLAUDIO BABBINI Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2024 Serial#: 327a89a0d3b93d040945a1dee92caa13143dd8b

adibirsi a civile abitazione".
o Denuncia d'Inizio Attività (DIA) prot. n. 19507 del 31/10/2001 – N° 1027 - relativa a modifiche interne da apportare all'abitazione, con sostituzione della scala interna e la realizzazione di due nuove finestre al piano primo e trasformazione del vecchio porcile in cantina.
o Certificato di Abitabilità prot. n. 3072/03 del 12/04/2003 a seguito di domanda presentata in data 24/02/2023. Trattasi di Abitabilità rilasciata ai sensi dell'art. 4 DPR 425/94 in assenza di sopralluogo da parte dei tecnici della struttura comunale; la conformità alla normativa e al progetto veniva dichiarata dal Direttore dei Lavori sotto la propria responsabilità.
Lo stato di fatto dell'unità immobiliare risulta non corrispondente allo stato legittimo identificato dagli elaborati grafici allegati alla Denuncia d'Inizio Attività (DIA) prot. n. 19507 del 31/10/2001 poiché dal confronto effettuato risultano le seguenti difformità:
o Mancata realizzazione della parete vano scale verso antibagno;
o Diverso posizionamento di finestre e portefinestre sul prospetto ovest;
o Realizzazioni di contropareti basse nel vano scale al piano primo e nella camera matrimoniale;
o Mancata realizzazione di ripostiglio interno alla camera singola, e realizzazione di accesso al ripostiglio direttamente dalla scala.
È corretto inoltre segnalare che nella documentazione del sopracitato Certificato di Abitabilità, viene dichiarato dal D.L. che l'opera realizzata "è conforme al progetto approvato e successiva variante". Tale variante progettuale non è stata reperita né durante l'accesso agli atti effettuato né da un successivo approfondimento richiesto al personale tecnico del SUE del Comune di Molinella.
Si segnala inoltre la realizzazione senza titolo edilizio di due tettoie esterne in legno composte da pilastri e travi e copertura impermeabile ad una falda inclinata, parzialmente addossata e strutturalmente connessa al fabbricato cantina insistente sul mappale 394 (corte annessa). Al di sotto della tettoia più piccola, trova posto un manufatto ad uso ripiano di appoggio con caminetto esterno realizzato in mattoni di laterizio e cemento e finitura in sasso e piastrelle di cotto.
Unità Negoziale n. 2
L'immobile ha costruzione antecedente al 1° settembre 1967 e dall'accesso agli atti non è stato reperito alcun titolo abilitativo negli archivi dell'Ufficio Tecnico del Comune di Molinella.
Facendo riferimento al disposto dell'art. 10bis c.4 della L.R. 15/2013
"Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto…(omissis)", ai fini dell'individuazione dello stato legittimo dell'immobile, è stata presa a riferimento la planimetria catastale scheda n. 1485823 del 12/12/1939.
Lo stato di fatto dell'unità immobiliare risulta non corrispondente allo stato legittimo planimetria catastale scheda n. 1485823 del 12/12/1939 poiché dal confronto effettuato risultano le seguenti difformità:
o Demolizione di porzione di parete perimetrale per realizzazione di portone in luogo di una finestra;
o Diverso posizionamento della scala interna e conseguente modifica della foratura del solaio in legno;
o Modifiche alle murature interne mediante ingrossamenti e demolizioni;
o Realizzazione di controparete in blocchi forati di laterizio, altezza circa 220 cm, su alcune delle pareti perimetrali;
Si segnala inoltre che la planimetria catastale sopracitata che identifica lo stato legittimo dell'immobile, rappresentava inoltre un ulteriore manufatto denominato "dipendenze" ad uso legnaia, porcile e latrina, non più esistente poiché demolito in epoca remota."
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:

Firmato Da: CLAUDIO BABBINI Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2024 Serial#: 327a89a0d3b93d040945a1dee92caa13143dd8b

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:

Dalla relazione del custode depositata in data 17 ottobre 2025 risulta: "Gli immobili sono occupati dal condebitore esecutato".

Maggiori informazioni riguardo allo stato occupazionale verranno fornite solo ed esclusivamente dal custode IVG (Istituto Vendite Giudiziarie).

Bologna lì 24 settembre 2026

Atto firmato digitalmente
DAL NOTAIO
Dott. Claudio Babbini

Firmato Da: CLAUDIO BABBINI Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2024 Serial#: 327a89a0d3b93d040945a1dee92caa13143dd8b