TRIBUNALE DI BOLOGNA
4° Sezione Civile – Esecuzioni Immobiliari

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Nella procedura esecutiva n. **226/25** R.G.E.

Promossa da:

BANCO BPM SPA

Contro:

Indicazione omessa

Il notaio delegato alla vendita **dott. Gabriele Bertuzzi**
- vista l'ordinanza ex art. 569 c.p.c. emessa in data 4 giugno 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 15 ottobre 2026,

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

11 FEBBRAIO 2027

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 e volturazione dei beni alienati.

2) **Per il lotto unico il prezzo base d'asta è di Euro 71.300,00**

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 DI BOLOGNA ES IMM 226-2025 presso la Banca Monte dei Paschi di Siena - Piazza Dei Tribunali, 6 – Bologna**

IBAN IT 29 T 01030 02432 000010642065

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: GABRIELE BERTUZZI Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2024 Serial#: 3fb13e0a8eed43df399ce9fa159bbba5b65aac1f

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: GABRIELE BERTUZZI Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2024 Serial#: 3fb13e0a8eed43df399ce9fa159bbba5b65aac1f

Per informazioni tecniche relative all'immobile oggetto di vendita e anche per concordare un eventuale sopralluogo rivolgersi al custode delegato Avv. Francesca Romeo Tel. 051232581.

LOTTO UNICO

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

(come da relazione tecnica agli atti)

Appartamento su due piani collegati da scala interna, legittimamente composto al piano terra da ingresso/disimpegno, ripostiglio, sottoscala/ripostiglio e cucina; al primo piano da due camere e bagno; bene sito in Comune di Medicina, Via San Vitale Est n. 553/C.

Da regolarizzare a cura e spese dell'aggiudicatario.

Occorre presentare segnalazione certificata di conformità edilizia e agibilità

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 Medicina:

Foglio 163 Mappale 13 Sub 10, Cat. A/3, Classe 2, Cons. 4,5 vani, Sup. Cat. Tot. 81 m2, Escluse aree scoperte 81 m2, Rendita € 336,99, Via San Vitale Est n. 553/C, Piano T-1

NORMATIVA URBANISTICA:

Come attestato dal perito stimatore Arch. Stefano Zacchini, per gli immobili oggetto di trasferimento facenti parte di fabbricati la cui costruzione è antecedente al 01.09.67, agli atti del Comune di Medicina (BO) risultano rilasciati i seguenti documenti autorizzativi:

o Concessione n. 88 Prot. 2852/78 del 26/05/1978 per lavori di tinteggiatura fabbricato via San Vitale Est 553.

o Autorizzazione n. 42/88 Prot. 1404/88 del 25/02/1988 rilasciata in data 15/03/1988 per lavori di demolizione e rifacimento coperto in legno civile abitazione Via San Vitale Est 553/C/D/E/F.

o Nulla osta n. 208/89 presentata in data 16/09/89 rilasciata in data 23/08/1989 per tinteggiatura fabbricato Via San Vitale Est 553/c.

o Concessione edilizia in sanatoria Prot. 95/12943 su domanda presentata in data 28/09/1995 pratica n. 1995/315. Titolo edilizio non rilasciato.

Non è stato possibile reperire il titolo edilizio relativo alla costruzione del fabbricato.

Il Condono edilizio non è stato rilasciato in quanto al Comune di Medicina non risultano versati interamente gli oneri, pertanto la pratica non risulta perfezionata. Occorrerà pertanto verificare l'entità della somma residua al momento dell'entrata in possesso dell'immobile. Versata l'intera somma l'iter del Condono sarà concluso e potrà essere ritirato. In alternativa potrà essere presentata una nuova pratica di sanatoria, valutandone i relativi costi.

La comparazione fra lo stato di fatto e quello legittimo, rappresentato dal Condono edilizio ha evidenziato, difformità assimilabili a opere di manutenzione straordinaria interne ed esterne.

Si renderà necessario presentare richiesta di atto autorizzativo in sanatoria, eventualmente oneroso, previa verifica normativa, per la regolarizzazione e/o il ripristino dello stato legittimo.

Quanto sopra dovrà avvenire mediante incarico ad un tecnico abilitato, onde focalizzare il quadro normativo al momento della richiesta di sanatoria, determinandone correttamente i relativi oneri.

Firmato Da: GABRIELE BERTUZZI Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2024 Serial#: 3fb13e0a8eed43df399ce9fa159bbba5b65aac1f

Occorrerà quindi presentare segnalazione certificata di conformità edilizia e agibilità.
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 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 2 ottobre 2026 risulta che: *"l'immobile era stato concesso in locazione in data 17 luglio 2020 ai Sigg. _____e _____ in forza di regolare contratto di locazione registrato presso l'Agenzia delle Entrate (serie 3T n. 4898, ufficio DPBS UT BRESCIA 2). A seguito dell'avvio della presente procedura esecutiva e della conseguente disdetta del contratto di locazione, in data 23 settembre 2026 il conduttore Sig._____, anche per conto della Sig.ra_____, ha rilasciato spontaneamente l'immobile alla sottoscritta Custode Giudiziario, come da verbale di rilascio redatto in pari data, con contestuale riconsegna delle chiavi del compendio. A seguito del rilascio, i conduttori hanno comunicato di aver provveduto a comunicare la risoluzione del contratto di locazione all'Agenzia delle Entrate*."

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

Bologna lì 30/10/2026

Atto firmato digitalmente
DAL NOTAIO
Dott. Gabriele Bertuzzi

Firmato Da: GABRIELE BERTUZZI Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2024 Serial#: 3fb13e0a8eed43df399ce9fa159bbba5b65aac1f