



TRIBUNALE DI BOLOGNA
4° Sezione Civile – Esecuzioni Immobiliari

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Nella procedura esecutiva n. 283/2024 R.G.E.

Promossa da:

BCC FELSINEA - BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DAL 1902 SOCIETA' COOPERATIVA

Contro:

Indicazione omessa

Il notaio delegato alla vendita **dott. Giuseppe Montalti**,

- vista l'ordinanza ex art. 569 c.p.c. emessa in data 3 luglio 2025 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 11 dicembre 2025,

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

23 APRILE 2026

per il **Lotto 5 alle ore 11.30**

per il **Lotto 6 alle ore 11.45**

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.

2) I prezzi base d'asta, come da ordinanza, sono:

Per il lotto 5 il prezzo base d'asta è di Euro 38.000,00

Per il lotto 6 il prezzo base d'asta è di Euro 79.000,00

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 presso **la BANCA BPER, Via Venezian n. 5/A, Bologna, IBAN**

I	T	5	1	0	0	5	3	8	7	0	2	4	0	0	0	0	0	0	4	4	3	9	9	6	6
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

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 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 IVG (Istituto Vendite Giudiziarie) Tel. 051/453155 Cell. 348/3615266.

LOTTO CINQUE

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

(come da relazione tecnica agli atti)

Piena Proprietà relativa ad un'unità immobiliare ad uso residenziale al piano terra e relativa cantina pertinenziale. L'immobile è ubicato in Comune di Loiano (BO), in via Santa Margherita n. 4, piano terra e interrato.

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 Loiano, Foglio 32:

- Mapp. 278, Sub. 9 – Cat. A/3, Classe 1, Consistenza 3 vani, Sup. Cat. 45 mq, Rendita 133,25 €, via Santa Margherita n. 4, Piano S1 - T;

NORMATIVA URBANISTICA:

Come attestato dal perito stimatore Arch. Mario Chiavelli per l'immobile oggetto di trasferimento, facente parte di un fabbricato costruito in data **successiva** al 1° settembre 1967, agli atti del Comune di Loiano risultano rilasciati i seguenti titoli abilitativi:

- Concessione di costruzione N. 4057 rilasciato il 29/01/1982, a seguito della domanda presentata in data 11/09/1980 al Prot. Gen. N. 4057.

- Concessione di costruzione N. 2319 rilasciato il 04/07/1990, a seguito della domanda presentata in data 28/04/1990 al Prot. Gen. N. 2319 per modifiche nel solo piano seminterrato.

Lo stesso perito stimatore precisa quanto segue: *“Per quanto sopra, con la dovuta premessa che il rilievo non è stato svolto nelle condizioni ottimali (considerata la presenza di tutto l'arredo interno e delle persone ivi presenti), 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 la sostanziale conformità fra lo stato di fatto e quello assentito, ad eccezione di una tramezzatura posta all'interno del locale cucina dell'unità abitativa e la mancata realizzazione della partizine di separazione tra disimpegno notte e il soggiorno/cucina. Tali difformità sono sanabili con l'istruzione di una pratica CILA in sanatoria con sanzione minima di 1.000,00 € escluse spese tecniche e diritti di segreteria.”*

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”.

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 27 maggio 2025: *“l’immobile risulta occupato in forza di regolare contratto di locazione ad uso abitativo (stipulato ex art. 2, comma 1 L. 431/98) sottoscritto in data 11/05/2023 e registrato – presso Agenzia delle Entrate Ufficio di Bologna – al n.003875serie3Til 17/05/2023 pignoramento immobiliare trascritto in data 08/01/2025, reg. generale n.556, reg. particolare n. 419, in favore di BCC FELSINEA –BANCA DI CREDITO COOP. odierna procedente -. Il contratto pertanto risulta opponibile ex art. 2923 comma 1 c.c. in quanto stipulato/registrato in data certa ed anteriore alla trascrizione del pignoramento (opponibile fino al 10/05/2027) – periodo di opponibilità 11/05/2023 – 10/05/2027”*.

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

LOTTO SEI

DESCRIZIONE DELL’IMMOBILE

(come da relazione tecnica agli atti)

Piena Proprietà relativa ad un’unità immobiliare ad uso residenziale al piano primo dello stabile, con annesso un balcone ed una autorimessa pertinenziale a piano terra. L’immobile è ubicato in Comune di Loiano (BO), in via della Repubblica n. 18.

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 Loiano, Foglio 31:

- Mapp. 1106, Sub. 7 – Cat. A/3, Classe 3, Consistenza 4 vani, Sup. Cat. 89 mq, Sup. cat. escluse aree scoperte 86 mq, Rendita 247,90 €, via della Repubblica n. 18, Piano 1;
- Mapp. 1106, Sub. 17 – Cat. C/6, Classe 3, Consistenza 16 mq, Sup. Cat. 17 mq, Rendita 79,33 €, via della Repubblica n. 18, Piano T;

NORMATIVA URBANISTICA:

Come attestato dal perito stimatore Arch. Mario Chiavelli per l’immobile oggetto di trasferimento, facente parte di un fabbricato costruito in data **successiva** al 1° settembre 1967, agli atti del Comune di Loiano risultano rilasciati i seguenti titoli abilitativi:

- Permesso di Costruire N. 7814 rilasciato il 12/08/2005, a seguito della domanda presentata il 19/07/2003 al Prot. Gen. N. 6585.
- Denuncia di inizio attività Prot. n. 3698 del 03/05/2007 presentata come variante in c.d.o. al Permesso di Costruire N. 7814.
- Domanda di rilascio di certificato di conformità edilizia e agibilità Prot. n. 7083 del 29/09/2009. Non è stato reperito il documento di rilascio dell’Autorizzazione di Abitabilità. Ai sensi dell’art. 22 c. 6 della Legge Regionale n. 31/2002 allora vigente, la conformità edilizia e agibilità si intende attestata secondo quanto dichiarato dal professionista nella scheda tecnica descrittiva. In tale caso la scheda tecnica descrittiva tiene luogo del certificato di conformità.

Lo stesso perito stimatore precisa quanto segue: *“Per quanto sopra, con la dovuta premessa che il rilievo non è stato svolto nelle condizioni ottimali (considerata la presenza di tutto l’arredo interno e delle persone ivi presenti), 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 la sostanziale corrispondenza dell’unità abitativa ubicata a piano primo dello Stato di Fatto allo Stato Legittimo. Per quanto riguarda l’autorimessa esterna si evidenzia che l’unità risulta essere di larghezza inferiore rispetto quanto rappresentato all’interno della Variante in corso d’opera al Permesso di Costruire sopra citato. Tale difformità rientra all’interno delle tolleranze costruttive ai sensi del D.P.R. 380/2001.”*

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 "E".

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 27 maggio 2025: *"l'immobile risulta occupato in forza di regolare contratto di locazione ad uso abitativo (stipulato ex art. 2, comma 1 L. 431/98) sottoscritto in data 11/01/2017e registrato –presso Agenzia delle Entrate Ufficio di Bologna -al n. 1898 serie3Til 24/02/2017 pignoramento immobiliare trascritto in data 08/01/2025, reg. generale n.556, reg. particolare n. 419, in favore di BCC FELSINEA –BANCA DI CREDITO COOP. odierna precedente -. Il contratto pertanto risulta opponibile ex art. 2923 comma 1 c.c. in quanto stipulato/registrato in data certa ed anteriore alla trascrizione del pignoramento (opponibile fino al 10/01/2029–ultimo rinnovo opponibile 11/01/2025–10/01/2029)".*

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

Bologna li 13 gennaio 2026

Atto firmato digitalmente
DAL NOTAIO
Dott. Giuseppe Montalti

