



TRIBUNALE DI BOLOGNA
4° Sezione Civile – Esecuzioni Immobiliari

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Nella procedura esecutiva n. 92/2025 R.G.E.

Promossa da:

BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.,

Contro:

Indicazione omessa

Vista l'ordinanza ex art. 569 c.p.c. emessa in data 26 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.

Il notaio delegato alla vendita **dott. Maurizio Gullà**

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

11 Giugno 2026

per il lotto unico ad ore **10.00**

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 97.000,00

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.E. n. 92/2025, presso la **Banca BPER Spa – Via Giacomo Venezian, 5/a Bologna**

IBAN IT26Z0538702400000004571964

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. Elena Alvisi Tel. 0516447841 – 3929925930.

LOTTO UNICO

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

(come da relazione tecnica agli atti)

Piena proprietà di porzione del fabbricato urbano ad uso abitativo posto in Comune di Monterenzio Località Cà di Bazzone, Via della Quercia n. 40, costituita da un appartamento, oggetto di lavori di manutenzione straordinaria non ultimati, disposto su due piani terreno e primo, con annesso un vano ad uso magazzino in separato corpo di fabbrica con corte esclusiva pertinenziale ed un vano ad uso autorimessa al piano terreno.

Immobile da ripristinare o regolarizzare, dal punto di vista edilizio e catastale, a cura e spese dell'aggiudicatario

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 dei fabbricati del Comune di Monterenzio

· **IMMOBILE n. 1:**

Foglio 9 Mappale 501, sub. 2, Cat. A/3, classe 2, consistenza 7 vani, superficie catastale mq. 128, rendita catastale € 469,98 - indirizzo Via della Quercia n. 40, Piano T-1;

· **IMMOBILE n. 2:**

Foglio 9 Mappale 501, sub. 4, Cat. C/6, classe 2, consistenza mq. 29, superficie catastale mq. 38, rendita catastale € 100,35 - indirizzo Via della Quercia n. 40, Piano T;

· **IMMOBILE n. 3:**

Foglio 9 Mappale 118, Cat. C/2, classe 2, consistenza mq. 15, superficie catastale mq. 19, rendita catastale € 42,61 - indirizzo Via della Quercia n. 40, Piano S1.

NORMATIVA URBANISTICA:

Come attestato dal perito stimatore Geom. Giuseppe Sorice per l'immobile oggetto di trasferimento, facente parte di un fabbricato costruito in data **anteriore** al 1° settembre 1967, agli atti del Comune di Monterenzio (BO) risultano rilasciati i seguenti titoli abilitativi:

- Nulla osta n. 1902 del 12/12/1960;
- Certificato di abitabilità/usabilità n. 820 del 16/07/1962;
- Licenza di costruzione n. 615 del 20/02/1968;
- Autorizzazione in sanatoria n. 83 rilasciata in data 05/09/1987;
- Concessione edilizia in sanatoria Prot. n. 1999 Pratica n. 488 rilasciata in data 05/12/1996;
- S.C.I.A. in sanatoria Pratica n. 60ED/2019 Prot. 5752 del 15/06/2019;
- C.I.L.A Pratica n. 140ED/2022 P.G. 9591 del 14/10/2022.



Conseguentemente all'ultima pratica edilizia presentata, l'appartamento è stato interessato da significativi lavori di manutenzione straordinaria che, tuttavia, non sono stati ultimati.

Alla data del sopralluogo, l'unità immobiliare si presentava allo stato di grezzo avanzato. Nello specifico, sono state eseguite parziali demolizioni di tramezzature, intonaci, massetti e pavimenti, oltre alla rimozione completa degli impianti. Tali interventi non ultimati, unitamente alla mancanza di allacciamento alla rete elettrica e del gas, rendono l'immobile attualmente non abitabile.

Si precisa che l'elenco dei lavori descritto non è assolutamente esaustivo poiché l'immobile versa in modeste condizioni d'uso, ingombro di materiale vario e alcune aree o locali sono risultati inaccessibili.

In merito alla C.I.L.A. Pratica n. 140ED/2022 P.G. 9591 del 14/10/2022 poiché sono trascorsi oltre tre anni dalla presentazione, si ritiene che la pratica possa essere decaduta, anche se all'attualità non è stato emesso un provvedimento formale in tal senso. Nel caso in cui la pratica venisse dichiarata decaduta, e tenuto conto anche delle tempistiche legate al procedimento esecutivo in oggetto, sarà necessario procedere con la presentazione di una nuova pratica edilizia. I costi stimati per gli onorari professionali ammontano a circa € 2500,00, oltre ai diritti di segreteria.

Si fa presente, inoltre, che la predetta pratica edilizia ha interessato anche l'adiacente unità immobiliare distinta al Catasto Fabbricati al mappale 501 sub 5, la quale non è oggetto di pignoramento.

Non si può infine escludere la eventuale presenza di altre variazioni dimensionali od anche di rappresentazione dei prospetti, nonché delle parti comuni e delle parti esterne, riscontrabili rispetto agli elaborati grafici e che non sia stato possibile rilevare all'atto del sopralluogo.

Si precisa che l'elenco dei lavori descritto non è assolutamente esaustivo.

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 perizia risulta che: "l'immobile è nella disponibilità del debitore esecutato". Si precisa che in data 26 gennaio 2026 il Giudice Dell'esecuzione ha disposto "l'ordine di liberazione".

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

Bologna lì 16 febbraio 2026

Atto firmato digitalmente
DAL NOTAIO
Dott. Maurizio Gullà

