



TRIBUNALE DI BOLOGNA
4° Sezione Civile – Esecuzioni Immobiliari

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Nella procedura esecutiva n. **127/2025** R.G.E.

Promossa da:

ORGANA SPV SRL

Contro:

Indicazione omessa

Vista l'ordinanza ex art. 569 c.p.c. emessa in data 2 febbraio 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. Pietro Bonoli**

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

16 Giugno 2026

per il lotto unico ad 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, 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 63.000,00

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 **PROC.ESEC.IMM.127/25**) presso **la Emilbanca - Via D'Azeglio, 59 – Bologna**

IBAN IT13 U070 7202 4110 0000 0765 774

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. Bertuzzi Andrea tel . 051220725, cell. 392 4980933.

LOTTO UNICO

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

(come da relazione tecnica agli atti)

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è costituita da un appartamento posto al primo piano di un fabbricato condominiale sito nel Comune di Alto Reno Terme (BO), località Porretta Terme, in via Mazzini n. 169/3 (numero civico rilevato in sede di sopralluogo e non riportato nella visura catastale).

L'immobile si compone di ingresso su corridoio/disimpegno, cucina, soggiorno, ripostiglio, due camere da letto e bagno.

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, servitù e condizioni risultanti dai titoli di provenienza che qui si intendono integralmente richiamati, e dalla perizia estimativa effettuata dal perito stimatore, depositata nel fascicolo dell'esecuzione.

ATTUALE IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

Catasto Fabbricati del Comune di Alto Reno Terme sezione Porretta Terme,

Foglio 20, Particella **467**, Subalterno **9**, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 5,5 vani, Rendita catastale Euro 426,08, Superficie Catastale Totale mq 101, Totale escluse aree scoperte mq 101, Ubicazione: VIA MAZZINI Piano 1.

Il perito stimatore precisa che, sulla base dei rilievi effettuati in sede di sopralluogo, sono state riscontrate modifiche interne non autorizzate e non risultanti nella planimetria catastale, consistenti in particolare in:

- demolizione del tramezzo di separazione tra tinello e cucinotto;
- chiusura della porta di collegamento tra cucinotto e soggiorno.

Tali difformità dovranno essere **regolarizzate a cura e spese dell'aggiudicatario**, secondo le modalità e nei limiti consentiti dalla normativa urbanistico-edilizia vigente.

Come espressamente evidenziato nella perizia estimativa del perito stimatore Geom. Guarino Limoni, 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 Geom. Guarino Limoni per l'immobile oggetto di trasferimento, agli atti del Comune di Alto Reno Terme (BO) risultano rilasciati i seguenti titoli abilitativi:

- Nulla Osta alla costruzione di un fabbricato ad uso civile abitazione, prot. n. 1462 del 09/08/1961;
- Autorizzazione di Abitabilità, prot. n. 2498 del 08/01/1963;
- Nulla Osta prot. n. 1110 del 18/07/1962, di variante al Nulla Osta n. 1462 e per la costruzione di ampliamento del fabbricato;
- Autorizzazione di Abitabilità, prot. n. 2312/1964 del 30/12/1965, relativa al Nulla Osta n. 1110;
- Autorizzazione Edilizia, prot. n. 3145 del 14/09/1981, per la costruzione di una tettoia;
- Concessione Edilizia in Sanatoria, prot. n. 5253 del 05/06/1995 – pratica n. 592/C, per la modifica di locali già adibiti a legnaia e trasformati in appartamento.

Si precisa che la suddetta Concessione Edilizia in Sanatoria sottende la Dichiarazione di Abitabilità/Agibilità delle opere sanate ai sensi dell'art. 35 della Legge 28/02/1985 n. 47.

Confronto tra stato assentito e stato rilevato



Dal confronto tra la documentazione progettuale assentita e lo stato di fatto rilevato in sede di sopralluogo, sono emerse alcune difformità interne, di seguito elencate a **titolo puramente indicativo**.

Appartamento:

- demolizione del tramezzo di separazione tra tinello e cucinotto;
- chiusura della porta di collegamento tra cucinotto e soggiorno.

Le suddette difformità sono rappresentate graficamente negli elaborati allegati alla presente relazione, nei quali vengono messi a confronto lo stato assentito, lo stato di fatto e le relative variazioni.

Considerazioni e regolarizzazione

Le difformità riscontrate riguardano lo stato di fatto dell'immobile, che non risulta conforme alla documentazione progettuale assentita né alle planimetrie catastali attualmente depositate, le quali rappresentano una configurazione antecedente alle modifiche non autorizzate.

Tali difformità risultano, a parere dello scrivente, sanabili, mediante presentazione di CILA in sanatoria ai sensi dell'art. 6-bis, comma 5, del D.P.R. 380/2001, con un onere amministrativo (oblazione) generalmente compreso tra € 516,00 ed € 1.000,00, in funzione dei regolamenti comunali vigenti.

A tali importi dovranno aggiungersi i diritti di segreteria (urbanistici e catastali) e i compensi professionali necessari per la predisposizione e il deposito delle relative pratiche.

Alla luce di quanto sopra, l'immobile deve pertanto considerarsi **non conforme sotto il profilo urbanistico e catastale**.

La regolarizzazione dovrà essere effettuata a cura e spese dell'aggiudicatario, circostanza della quale si è tenuto conto nella determinazione del valore estimativo del bene.

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:

Come espressamente evidenziato nell'ordinanza di vendita ex art. 569 c.p.c. il Giudice dell'Esecuzione: "vista la relazione del ctu/custode giudiziario avuto riguardo alla natura dei beni pignorati che risultano abitati dagli esecutati e dai loro figli".

Maggiori informazioni riguardo allo stato occupazionale verranno fornite solo ed esclusivamente dal custode **Avv. Andrea Bertuzzi**.

Bologna

Atto firmato digitalmente
DAL NOTAIO
Dott. Pietro Bonoli

