TRIBUNALE DI BOLOGNA
4° Sezione Civile – Esecuzioni Immobiliari

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Nella procedura esecutiva n. **236/2025** R.G.E.

Promossa da:

FINN SPV S.R.L.

Contro:

Indicazione omessa

Il notaio delegato alla vendita **dott. Angelo Sommariva**,
- vista l'ordinanza ex art. 569 c.p.c. emessa in data 7 maggio 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 6 ottobre 2026

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

26 GENNAIO 2027

per il lotto unico ad ore 12.30

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 <u>Euro 108.000,00</u>**

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, <u>entro le ore 12 dell'ultimo giorno non festivo precedente quello di vendita</u>**, unitamente all'istanza in bollo di partecipazione all'incanto, la ricevuta di effettuato pagamento sul Conto Corrente intestato a PROC. ESEC. IMM. **236/25 presso la Banca EMIL BANCA Via D'Azeglio, 59 – Bologna**

IBAN IT07V0707202411000000768282

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: ANGELO SOMMARIVA Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2024 Serial#: 444ced948fd65852e1408fde8e8bd33fb371e288

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: ANGELO SOMMARIVA Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2024 Serial#: 444ced948fd65852e1408fde8e8bd33fb371e288

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)

PIENA PROPRIETA' DI APPARTAMENTO AL PIANO TERRA CON AUTORIMESSA, CANTINA, GIARDINO E CORTE ESCLUSIVI OLTRE PARTI COMUNI CONDOMINIALI, DICHIARATO AGIBILE IN COMUNE DI MEDICINA, LOCALITA' FOSSATONE, VIA GALISANO 22, GIA VIA SAN VITALE OVEST snc RICHIEDENTE MANUTENZIONE E SANATORIA DATO LIBERO.

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 **130**:

- particella **298 sub 31**, categoria A/3, classe 2, vani 3,0, Rendita Catastale Euro 224,66
- particella **298 sub 25**, categoria C/6, classe 2, consistenza mq 13, superficie catastale mq 15 Rendita Catastale Euro 47,00

Come espressamente evidenziato nella perizia estimativa del perito stimatore Dott. Ing. Marco Maccaferri, 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:

Il perito stimatore Dott. Ing. Marco Maccaferri per l'immobile oggetto di trasferimento, attesta:

"*sono stati acquisiti i titoli abilitativi dal Comune di Medicina richiesti con doc. 162 del 29/1/26 con queste precisazioni:*

1° TITOLO - C.E. 01/070 del 28/09/2001

2° TITOLO - C.E. 02/113 in variante del 9/9/2002

tav. 2 corpo B stato di fatto

tav. 5 corpo B progetto in variante

tav. 7 corpo B comparativo

3° TITOLO – DIA 6232 DEL 7/5/2003 99

-comunicazione fine lavori 1/2/2008

TITOLO STRUTTURALE - DENUNCIA LEGGE 1086

c. relazione a lavori ultimati denuncia 65 – 26/1//2008

d. collaudo statico 29/1/2008 denuncia 65

AGIBILITA'

e. richiesta agibilità del 1/2/2008

f. certificazione 13/5/2008

In conclusione, ai fini della legittimità edilizia sono essenziali e probanti:

- C.E. 02/113 in variante del 9/9/2002

- certificazione agibilità 13/5/2008 PG 6700

UTILIZZO RISCONTRATO: abitativo

Firmato Da: ANGELO SOMMARIVA Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2024 Serial#: 444ced948fd65852e1408fde8e8bd33fb371e288

CONFORMITÀ URBANISTICA

Lo strumento urbanistico RUE/PSC vigente colloca l'immobile pignorato nella zona "Ambiti urbani consolidati realizzati sulla base di piani attuativi (AUC-A4)" e regolamentato dall'art.1.2, 1.5, delle NTA.
Il cespite pignorato e l'uso sono congrui allo strumento urbanistico.
- Lo strumento urbanistico RUE/PSC vigente colloca l'immobile pignorato nella zona "Ambiti urbani consolidati realizzati sulla base di piani attuativi (AUC-A4)" e regolamentato dall'art.1.2, 1.5, delle NTA.
Il cespite pignorato e l'uso sono congrui allo strumento urbanistico

CONFORMITÀ EDILIZIA

Il cespite pignorato è conforme ai titoli abilitativi con queste eccezioni:
- tramezzatura di riduzione del vano dell'angolo cottura (senza serramento)
- realizzazione di una pensilina in legno sull'accesso dalla corte esclusiva (sagoma 2.15 x 1,10)
- realizzazione di una lavanderia e attrezzi igienici nella cantina al piano seminterrato

5.5. AGIBILITA'

Il cespite è stato dichiarato abitabile con autorizzazione- È significativo che successivamente al rilascio della agibilità, le normative sulla edilizia ed il Regolamento Edilizio sono stati oggetto di continui aggiornamenti per cui l'edificio e l'appartamento possono risultare in tutto o in parte ad essi non adeguati.

5.6. SANABILITA'

Le irregolarità riscontrate sono sanabili ai sensi del DPR 380/01, L.R. 23/2004 e DL 69/2004
Il costo della sanatoria è stimato in € 6.075,20 incluso aggiornamento catastale, oneri tecnici e relativi oneri fiscali.

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 "**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 giudiziario depositata in data 11 marzo 2026 risulta che: "*l'immobile è nella disponibilità del servizio scrivente, libero da persone L'accesso è stato eseguito forzatamente con l'ausilio di un fabbro – come da autorizzazione del G.E. di cui al Decreto fissazione udienza 569 c.p.c.. Al suo interno risultano ricoverati arredi/suppellettili/beni mobili presumibilmente di proprietà della parte esecutata*".

Si precisa che in data 7 maggio 2026 il Giudice dell'Esecuzione ha disposto "l'ordine di liberazione".

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

Bologna lì 27 OTTOBRE 2026

Atto firmato digitalmente
DAL NOTAIO
Dott. Angelo Sommariva

Firmato Da: ANGELO SOMMARIVA Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2024 Serial#: 444ced948fd65852e1408fde8e8bd33fb371e288