TRIBUNALE DI BOLOGNA
4° Sezione Civile – Esecuzioni Immobiliari

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Nelle procedure esecutive riunite nn. **279/2016 e 435/2016** R.G.E.

Promossa da:

PEZZINI + 1

Contro:

Indicazione omessa

Vista l'ordinanza ex art. 569 c.p.c. emessa in data 1° ottobre 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. Emanuele Filippo Ranuzzi De Bianchi**
fissa, in conformità al provvedimento di delega, la vendita del compendio immobiliare oggetto della procedura esecutiva suindicata, fissando all'uopo l'udienza del giorno

21 GENNAIO 2027
Per il Lotto 1 alle ore 10.45
Per il Lotto 2 alle ore 11.00

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 1 il prezzo base d'asta è di € 130.000,00
Per il lotto 2 il prezzo base d'asta è di € 215.000,00
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 a PROC. ESEC. N. 279/16) presso **la EMILBANCA – Via D'Azeglio, 59 – Bologna,**

IBAN: IT 80-B0707202411000000199-921

di una somma pari al **20%** del prezzo da lui proposto, da imputarsi a cauzione.

Firmato Da: EMANUELE FILIPPO RANUZZI DE BIANCHI Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2024 Serial#: 375b06644046f22a40492f12f2a417a4420ce59b07

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

Firmato Da: EMANUELE FILIPPO RANUZZI DE BIANCHI Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2024 Serial#: 375b06644046f22a40492f12f2a417a420ce59b07

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. Federica Fini Cell. 339.777.34.76

LOTTO UNO

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

(come da relazione tecnica agli atti)

Piena proprietà su appartamento al piano rialzato di fabbricato residenziale plurifamiliare, composto da: soggiorno, cucina, camera, bagno. Cantina ed autorimessa al piano seminterrato. Immobile NON regolare, dotato di Autorizzazione all'Abitabilità e Usabilità. Sito nel Comune di Casalecchio di Reno, via Eugenio Curiel n. 12.

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 Casalecchio di Reno, foglio **19**:

o Map. 760 sub. 8, Cat. A/3, Cl. 1, vani 3, sup. cat. mq. 55 (escluse aree scoperte mq. 49), RC € 263,39, via Eugenio Curiel n. 12, PS1-T;

o Map. 760 sub. 7, Cat. C/6, Cl. 3, mq. 14, sup. cat. mq. 18, RC € 91,10, via Eugenio Curiel n. 12, PS1.

NORMATIVA URBANISTICA:

Il perito stimatore Agr. Antonello Serra per l'immobile oggetto di trasferimento, attesta:

Immobile edificato in periodo antecedente al 01/09/1967 (ante '67).

o Nulla Osta prot. 4149 del 23/08/1949 rilasciato il 11/10/1949 *(costruzione di fabbricato);*

o ***Licenza di costruzione prot. 2052 del 24/03/1960 rilasciata il 01/04/1960*** *(sanatoria per varianti interne);*

o Autorizzazione all'Abitabilità prot. 2275 del 02/04/1960 rilasciata il 06/04/1960 *(cita riferimento dell'Ufficiale sanitario in data 04/04/1960);*

o ***Concessione Edilizia in sanatoria n. 2497 P.G. 4785 P.U.T. 448 del 18/03/1986 rilasciata il 23/09/1997*** *(ristrutturazione con ampliamento e modifiche prospettiche);*

o ***Autorizzazione all'installazione di una ringhiera in ferro P.G. 13646/MG/gf del 31/07/1990 rilasciata il 31/08/1990****.*

Si segnala la presenza di difformità nella distribuzione delle murature interne dell'immobile.

Le difformità riscontrate possono essere sanate tramite presentazione di pratica edilizia in sanatoria. I costi per la regolarizzazione dell'immobile sono stimati in € 5.000,00 circa. Ogni onere deve intendersi a carico dell'aggiudicatario.

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.**".

Firmato Da: EMANUELE FILIPPO RANUZZI DE BIANCHI Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2024 Serial#: 375b06644046f22a40492f12f2a417a420ce59b07

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 settembre 2026 risulta che: "*l'immobile è occupato dal sig. _____ed in data 10.08.2026 la scrivente ha ricevuto risoluzione consensuale e accordo di occupazione senza titolo firmata".*

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

LOTTO DUE

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

(come da relazione tecnica agli atti)

Piena proprietà su appartamento al piano rialzato di fabbricato residenziale plurifamiliare, composto da: corridoio, soggiorno, cucinotto, due camere, bagno e balcone. Cantina ed autorimessa al piano seminterrato.
Immobile regolare, fatto salvo per lievi non corrispondenze che, potendo rientrare nella definizione di tolleranze ai sensi dell'art. 19-bis L.R. 23/2004, non costituiscono abusi edilizi; dotato di Autorizzazione all'Abitabilità e Usabilità. Sito nel Comune di Casalecchio di Reno, via Marino Serenari n. 2
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 Casalecchio di Reno:
Foglio 21
o Map. 1004 sub. 8, Cat. A/3, Cl. 1, vani 4,5, sup. cat. mq. 85 (escluse aree scoperte mq. 84), RC € 395,09, via Marino Serenari n. 2, PS1-1;
o Map. 1004 sub. 7, Cat. C/6, Cl. 3, mq. 13, sup. cat. mq. 17, RC € 84,60, via Marino Serenari n. 2, PT.

NORMATIVA URBANISTICA:

Il perito stimatore Agr. Antonello Serra per l'immobile oggetto di trasferimento attesta:
Immobile edificato in periodo antecedente al 01/09/1967 (ante '67).
o Nulla Osta prot. 6221 del 18/11/1953 rilasciato il 14/12/1953 (costruzione di fabbricato);
o Licenza di costruzione prot. 1234 del 07/03/1956 rilasciata il 04/05/1956 (variante);
o Autorizzazione all'Abitabilità prot. 6955 del 25/11/1957 rilasciata il 30/11/1959 (cita riferimento dell'Ufficiale sanitario in data 19/11/1959);
o Autorizzazione Edilizia n. 32 P.G. 1204 P.U.T. 520 del 26/01/1987 rilasciata il 19/05/1987 (realizzazione di rivestimento sulla facciata condominiale);
o **Autorizzazione Edilizia P.G. 5809/MG/M del 02/04/1991 rilasciata il 18/04/1991** (posa di selciato di porfido nell'area condominiale);
Si segnala la presenza di lievi non corrispondenze rispetto allo stato legittimo che, potendo rientrare nella definizione di tolleranze ai sensi dell'art. 19-bis L.R. 23/2004, non costituiscono abusi edilizi.
Ogni onere deve intendersi a carico dell'aggiudicatario.

Firmato Da: EMANUELE FILIPPO RANUZZI DE BIANCHI Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2024 Serial#: 375b06644046f22a40492f12f2a417a4420ce59b07

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 "F".

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: Nella relazione del custode depositata in data 27 settembre 2026 risulta che: "*Immobile libero da persone e cose, la scrivente ha ricevuto le chiavi di accesso dal precedente Custode, Avv. Elisa Spiga".*

Si precisa che il Giudice dell'Esecuzione in data 2 ottobre 2026 ha disposto "l'ordine di liberazione."

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

Bologna lì 12 novembre 2026

Atto firmato digitalmente
DAL NOTAIO
Dott. Emanuele Filippo Ranuzzi De Bianchi

Firmato Da: EMANUELE FILIPPO RANUZZI DE BIANCHI Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2024 Serial#: 375b06644046f22a40492f12f2a417a420ce59b07