



TRIBUNALE DI BOLOGNA
4° Sezione Civile – Esecuzioni Immobiliari

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Nella procedura esecutiva n. 184/2023 R.G.E.

Promossa da:

BANCO BPM SPA

Contro:

Indicazione omessa

Vista l'ordinanza ex art. 569 c.p.c. emessa in data 01/12/2025 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.

Il notaio delegato alla vendita **dott.ssa Rosanna Di Gesu**

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 aprile 2026

per il lotto unico ad 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 unico il prezzo base d'asta è di Euro 553.000,00

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. 184/2023, lotto unico) presso la **BANCA BPER, Via Venezian n. 5/A, Bologna,**

IBAN IT86W0538702400000004531189

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

LOTTO UNICO

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

(come da relazione tecnica agli atti)

Diritto di proprietà per intero su unità immobiliare ad uso residenziale, da cielo a terra, su due piano fuori terra, con ingresso pedonale e carrabile attraverso corte comune ad altre unità, posta in comune di San Lazzaro di Savena (BO), via Croara n° 6 (*podere Cà Rossa*), composta da:

- *Al piano terreno*: soggiorno, cucina, bagno, ripostiglio, disimpegno, scala accesso piano superiore tettoia esterna addossata al fabbricato (*non denunciata alla Agenzia delle Entrate sezione Catasto Urbano*);
- *Al piano primo mansardato*: disimpegno, due camere da letto, un bagno, studio;
- *Al piano terreno*: corte esclusiva insistente sul mappale 136;

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 San Lazzaro di Savena:

Foglio **16**:

- Particella **137**, subalterno **3**, categoria **A/2**, classe **4**, vani **7.5**, superficie catastale mq **180,00**, rendita catastale €. **2052,92**, via Croara n° 6, Piano **T-1**;
- Particella **136**, subalterno **9**, categoria **BCNC**, via Croara n° 6, Piano **T**;

Come espressamente evidenziato nella perizia estimativa del perito stimatore Geom. Andrea Remondini, 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. Andrea Remondini per l'immobile oggetto di trasferimento, facente parte di un fabbricato costruito in data **anteriore** al 1° settembre 1967, agli atti del Comune di San Lazzaro di Savena (BO) risultano rilasciati i seguenti titoli abilitativi:

- Permesso di Costruzione per "*ristrutturazione edilizia con parziale cambio di destinazione d'uso di fabbricato sito in via Croara n° 6*", numero 21832, rilasciata il 24/06/2003;
- Variante al Permesso di Costruzione per "*ristrutturazione edilizia con parziale cambio di destinazione d'uso di fabbricato sito in via Croara n° 6*", numero 22582, rilasciata il 13/10/2004;
- Richiesta del certificato di conformità edilizia ed agibilità con protocollo generale n°40749 del 12/09/2008 (*si ritiene rilasciato con la formula del silenzio assenso vista la mancanza di richiesta integrative da parte della amministrazione comunale*);
- Null'altro in atti;



Lo stesso perito stimatore precisa quanto segue: “Da quanto rilevato e confrontato, l’unità immobiliare risulta **DIFFORME**.

In particolare si rileva:

- a) Presenza nella zona cucina di elementi in muratura e/o cartongesso, fissi che dovrebbero risultare nelle planimetrie;
- b) *Realizzazione di soppalchi accessibili dalla zona studio e da altri vani*, di notevoli dimensioni superficiali, non presenti negli elaborati grafici di progetto rilasciati dalla amministrazione comunale allo scrivente CTU che potrebbero inficiare, in caso di altezza utile al piano di calpestio dei vani sottostanti inferiore a cm. 270,00 (*escluso disimpegni*), la conformità edilizia ed agibilità degli stessi vani;
- c) La realizzazione di tre gradini a scendere dalla zona tettoia verso la corte, *non previsti in progetto*, che denotano diverse quote del terreno circostante rispetto alle autorizzazioni in essere;

Sentito un tecnico comunale (arch. Rizzo) si ritiene NON sanabile la non corrispondenza evidenziata al punto **b**), salvo accurate verifiche sulle altezze ma, soprattutto, in riferimento alle disposizioni in materia sismica in edilizia che è disciplinata dalla legislazione regionale che *recepisce e amplia* le normative nazionali, imponendo l'autorizzazione sismica per molti interventi.

I costi per l’eventuale sanatoria non possono essere oggi rassegnati ma potrebbe essere conveniente la rimozione dei soppalchi realizzati senza autorizzazione.

Salvo diverse indicazioni, dall’analisi della documentazione tecnica fornita allo scrivente dall’UT Comunale, *l’edificio non risulta vincolato da strumenti urbanistici* mentre risulta essere vincolata la zona di edificazione per l’interesse paesaggistico trattandosi di edificio inserito, nel PUG/PSC comunale, in zona “PPP – PPPA” ovvero nella zona che si riferisce alla Grotta del Polverone-Polo-Pala (PPP), cavità carsica situata in località **Croara** e collegata al complesso carsico più ampio del Sistema Acquafredda- Spipola-Prete Santo.”

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:

Dalla relazione del custode depositata in data 8 agosto 2025 risulta: “l’immobile è occupato dal debitore esecutato, dalla coniuge e dalle figlie”.

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

Bologna li 18 dicembre 2025

Atto firmato digitalmente
DAL NOTAIO
Dott.ssa Rosanna Di Gesu



Io sottoscritta Dott.ssa Rosanna Di Gesu Notaio in Porretta Terme, iscritta nel Ruolo del Distretto Notarile di Bologna, certifico che la presente è copia su supporto informatico conforme all'originale del documento su supporto cartaceo, ai sensi dell'art. 22 del D.Lgs. 7 marzo 2005 n. 82.
F.to ROSANNA DI GESU - Notaio

