



TRIBUNALE DI BOLOGNA
4° Sezione Civile – Esecuzioni Immobiliari

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Nella procedura esecutiva n. 94/2025 R.G.E.

Promossa da:

GIANSTEFANI GIUSEPPINA

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.ssa Flavia Fioretti**

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 **10.15**

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 180.000,00

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. 94/2025 presso **la BPER BANCA S.P.A., Via Giacomo Venezian, 5/a Bologna**,

IBAN IT30F0538702400000004654939

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. Iacopo Annese tel. 0542/25915.

LOTTO UNICO

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

(come da relazione tecnica agli atti)

Piena proprietà relativa ad un fabbricato con corte esclusiva, con destinazione mista (piano terra produttivo agricolo e piano primo abitazione), oltre terreni adiacenti il fabbricato, con destinazione agricola, con sovrastanti campo da tennis e laghetto. L'abitazione a piano primo è composta da accesso con scala in ferro su terrazzo, all'interno è presente un ambiente unico diviso da pannelli in legno di altezza due metri (per delimitare due stanze) oltre a bagno ed antibagno. A piano terra l'immobile a destinazione produttiva agricola è stato parzialmente adibito ad abitazione con bagno, la restante porzione è ancora adibita a ricovero per attrezzi agricoli e cantina; è presente altresì una tettoia addossata al fabbricato sul lato Ovest, realizzata abusivamente. Gli immobili si trovano in Comune di Castel San Pietro Terme (BO), in via Conventino n. 2249.

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 Castel San Pietro Terme,

Foglio **80** Particella **140**, subalterno **2**, ZC -, VIA CONVENTINO n. 2279 Piano 1, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 4 vani, Superficie Catastale Totale 88, Rendita Euro 402,84.

- Foglio **80** Particella **140**, subalterno **3**, ZC -, VIA CONVENTINO n. 2279 Piano T, Categoria D/10, Rendita Euro 318,00.

Catasto Terreni del Comune di Castel San Pietro Terme.

Foglio **80** Particella **102**, Redditi: dominicale Euro 35,06, agrario Euro 30,11, Superficie: 3.429 mq, Qualità: VIGNETO di classe 2, deduzioni: BA2B.

- Foglio **80** Particella **103**, Redditi: dominicale Euro 59,47, agrario Euro 38,17, Superficie: 7.780 mq, Qualità: SEMINATIVO di classe 3, deduzioni: BA2B.

Foglio **80** Particella **137**, Redditi: dominicale Euro 115,37, agrario Euro 74,06, Superficie: 15.094 mq, Qualità: SEMINATIVO di classe 3, deduzioni: BA2B.

- Foglio **80** Particella **223**, Redditi: dominicale Euro 1,47, agrario Euro 1,07, Superficie: 593 mq, Qualità: PRATO di classe U, deduzioni: BA2B.

- Foglio **80** Particella **140** subalterno **5** – BCNC – corte comune ai subalterni 2 e 3;

Come espressamente evidenziato nella perizia estimativa del perito stimatore Ing. Stefano Valenti, depositata nel fascicolo dell'esecuzione, le planimetrie catastali non corrispondono allo stato rilevato; si precisa altresì la mancanza del campo da tennis e del laghetto nella mappa catastale. **sarà onere e cura dell'aggiudicatario provvedere alla relativa regolarizzazione.**

NORMATIVA URBANISTICA:

Come attestato dal perito stimatore Ing. Stefano Valenti per l'immobile oggetto di trasferimento, agli atti del Comune di Castel San Pietro Terme (BO), risultano rilasciati i seguenti titoli abilitativi:



o Concessione Edilizia in sanatoria n. 444 prot. n. 4360 del 24/03/1986, rilasciata il 24 febbraio 1990, ritirata dal Richiedente il 24/02/1990, relativa al cambio d'uso da servizi agricoli ad abitazione al piano primo del fabbricato.

o Concessione Edilizia n. 20 prot. n. 1596, rilasciata il 26 aprile 1984, per la realizzazione di un campo da tennis.

o Autorizzazione Edilizia n. 292/1991 prot. n. 14156, rilasciata il 16/11/1991, per realizzazione recinzioni e accesso carraio.

o Autorizzazione Edilizia n. 193/1999 prot. n. 14156, rilasciata il 09/11/1999, per realizzazione recinzioni e accesso carraio.

o Denuncia di Inizio Attività n. 402/2005 p.g. n. 20361 del 31/08/2005, per realizzazione recinzioni e accesso carraio.

Per la porzione a piano terra ad uso produttivo agricolo non sono stati reperiti precedenti edilizi pertanto di prende come riferimento la planimetria di primo impianto prot. n. BO0271893 del 26/11/212.

La verifica della legittimità dello stato di fatto dei beni in oggetto di stima sarà eseguita quindi con la planimetrie reperite nei titoli edilizi sopra citati.

Si riporta di seguito la classificazione urbanistica dei terreni:

foglio 80 - Mappale 102

PSC

- Ambito di controllo degli apporti d'acqua in pianura (art. 3.1.10)
- AVP - Ambti ad alta vocazione produttiva agricola (art. 5.6.9)
- - Connettivo ecologico (art. 2.1.12)
- Sistema forestale e boschivo (art. 2.1.3)
- Aree di ricarica indiretta della falda (tipo B) (art. 3.1.9)
- Potenzialità archeologiche livello 2 (art. 2.2.6)
- Sistema collinare (art. 2.1.15)
- Unità Idromorfologica Elementare idonea o con scarse limitazioni ad usi urbanistici
- Sistema agricolo della Via Emilia (SE) (art. 5.6.4)

RUE

- AVN_B - Sistema forestale e boschivo (PSC NTA art. 2.1.3)
- AVP_2S - Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola Via Emilia

Sud

Foglio 80 – Mappale 103

PSC

- Ambito di controllo degli apporti d'acqua in pianura (art. 3.1.10)
- AVP - Ambti ad alta vocazione produttiva agricola (art. 5.6.9)
- Connettivo ecologico (art. 2.1.12)
- Sistema forestale e boschivo (art. 2.1.3)
- Aree di ricarica indiretta della falda (tipo B) (art. 3.1.9)
- Potenzialità archeologiche livello 2 (art. 2.2.6)
- Sistema collinare (art. 2.1.15)
- Unità Idromorfologica Elementare idonea o con scarse limitazioni ad usi urbanistici
- Sistema agricolo della Via Emilia (SE) (art. 5.6.4)

- RUE

- AVN_B - Sistema forestale e boschivo (PSC NTA art. 2.1.3)
- AVP_2S - Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola Via Emilia

Sud

Foglio 80 – Mappale 137



PSC

- Ambito di controllo degli apporti d'acqua in pianura (art. 3.1.10)
- AVP - Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola (art. 5.6.9)
- Aree di ricarica indiretta della falda (tipo B) (art. 3.1.9)
- Potenzialità archeologiche livello 2 (art. 2.2.6)
- Sistema collinare (art. 2.1.15)

Unità Idromorfologica Elementare idonea o con scarse limitazioni ad usi urbanistici

- Sistema agricolo della Via Emilia (SE) (art. 5.6.4)

RUE

- AVP_2S - Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola Via Emilia Sud

Foglio 80 – Mappale 223

PSC

- Ambito di controllo degli apporti d'acqua in pianura (art. 3.1.10)
- AVP - Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola (art. 5.6.9)
- Aree di ricarica indiretta della falda (tipo B) (art. 3.1.9)
- Potenzialità archeologiche livello 2 (art. 2.2.6)
- Sistema collinare (art. 2.1.15)
- Unità Idromorfologica Elementare idonea o con scarse limitazioni ad usi urbanistici

- Sistema agricolo della Via Emilia (SE) (art. 5.6.4)

RUE

- AVP_2S - Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola Via Emilia Sud-
Accertamento Della Conformità Edilizia

Lo stato di fatto dell'abitazione a piano primo non risulta conforme con quanto rappresentato nell'ultimo titolo edilizio autorizzato.

Si rilevano le seguenti difformità per l'abitazione a piano primo:

- **rappresentazione della scala esterna in posizione e forma diverse;**
- **il posizionamento di tramezzature interne in legno di altezza 2 m a piano primo;**
- **diverse dimensioni di aperture esterne ed assenza di gelosie in mattoni dichiarate nel titolo edilizio legittimo (Concono).**
- **maggiori altezze interne di circa 25/30 cm rispetto a quanto dichiarato nel titolo edilizio legittimo (Concono).**

Si rilevano le seguenti difformità per il piano terra:

- **Realizzazione di aumento di volume per la realizzazione della tettoia su lato Ovest del fabbricato.**
- **Realizzazione di tramezzature interne per la realizzazione di una porzione ad uso abitativo (cambio d'uso in monolocale con bagno).**

La verifica della sanabilità delle difformità sopra citate è a carico dell'aggiudicatario. In alternativa alla sanatoria è sempre prevista la possibilità di ripristino della situazione legittimata.

Tutti gli oneri, sanzioni e costi tecnici relativi alla richiesta di sanatoria o i costi necessari al ripristino della situazione legittima, sono a carico dell'aggiudicatario.

Lo scrivente precisa che il rilievo dell'immobile non si è potuto svolgere in condizioni ottimali, pertanto non è stato possibile rilevare tutti gli ambienti e tutte le dimensioni necessarie ad un corretto rilievo strumentale.

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 perizia risulta che: *"i beni sono occupati dall'esecutato e dal di lui figlio"*.

Maggiori informazioni riguardo allo stato occupazionale verranno fornite solo ed esclusivamente dal custode delegato Avv. Iacopo Annese.

Bologna lì 25 febbraio 2026

Atto firmato digitalmente
DAL NOTAIO
Dott.ssa Flavia Fioretti

