



TRIBUNALE DI BOLOGNA  
4° Sezione Civile – Esecuzioni Immobiliari

## AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Nella procedura esecutiva n. **202/2024** R.G.E.

Promossa da:

BUONCONSIGLIO 4 S.R.L.

Contro:

Indicazione omessa

Il notaio delegato alla vendita **dott. dott. Fabio Cosenza**,

- vista l'ordinanza ex art. 569 c.p.c. emessa in data 17 giugno 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.

- vista la diserzione avutasi in data 12 marzo 2026,

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

**2 LUGLIO 2026**

**per il lotto unico ad ore 12.15**

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 e volturazione dei beni alienati.

2) **Per il lotto unico il prezzo base d'asta è di Euro 57.750,00**

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. 202/2024, lotto unico) presso la **Emilbanca - Via D'Azeglio, 59 – Bologna**,

**IBAN IT43 I070 7202 4110 0000 0755 252**

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 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](http://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)

**Piena Proprietà di** lotto di terreno edificabile a destinazione residenziale sito in Comune di Castel San Pietro Terme (BO), Via Giuseppe Tanari snc, inserito all'interno del Piano Particolareggiato di iniziativa privata "CA' PRIVA E PELLIZZARA DI SOTTO", Lotto n. 44, come da Elaborati Grafici a corredo del Piano Particolareggiato.

Il bene oggetto della presente relazione presenta sagoma piuttosto irregolare, andamento altimetrico irregolare e la potenzialità edificatoria, ammonta indicativamente a mc. 763 (Volume).

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 Terreni** del Comune di Castel San Pietro Terme (BO):

§ Foglio 122, Mappale 255, Seminativo, Classe 3, Superficie Ha 00.10.88, R.D. € 8,32, R.A. € 5,34;

§ Foglio 122, Mappale 256, Seminativo, Classe 3, Superficie Ha 00.03.39, R.D. € 2,59, R.A. € 1,66;

§ Foglio 122, Mappale 257, Seminativo, Classe 3, Superficie Ha 00.00.99, R.D. € 0,76, R.A. € 0,49.

### **NORMATIVA URBANISTICA:**

Il perito stimatore Geom. Davide Ferri per l'immobile oggetto di trasferimento precisa quanto segue: "Il Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata "CA' PRIVA E PELLIZZARA DI SOTTO", nel quale risulta compreso il lotto pignorato è stato oggetto dei seguenti provvedimenti autorizzativi rilasciati dal Comune di Castel San Pietro Terme (BO):

- Delibera di Consiglio Comunale n° 57 in data 30.04.1975, per l'approvazione del Piano particolareggiato di Iniziativa Privata;

- Delibera di Consiglio Comunale n° 38 in data 17.02.1983, per l'approvazione della Variante al Piano particolareggiato di Iniziativa Privata;

- Delibera di Consiglio Comunale n° 133 in data 18.08.2016, per l'approvazione della Variante Finale al Piano particolareggiato di Iniziativa Privata.

Lo scrivente segnala che sul lotto in oggetto, unitamente all'adiacente lotto libero, risulta (anno 2012) rilasciato dal Comune di Castel San Pietro Terme (BO) un Permesso di Costruire per la realizzazione di n.6 villette unifamiliari indipendenti, successivamente archiviato per mancato ritiro.

Successivamente a tali provvedimenti non sono stati rilasciati, relativamente al bene oggetto di pignoramento, ulteriori titoli abilitativi per l'esecuzione di opere o varianti, né sono stati elevati Verbali di accertamento di Violazione Urbanistica."

### **SITUAZIONE OCCUPAZIONALE:**

Dalla relazione del custode depositata in data 5 marzo 2025: "I terreni risultano liberi".

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



Sasso Marconi li 25 marzo 2026

Atto firmato digitalmente  
DAL NOTAIO  
Dott. Fabio Cosenza

