



TRIBUNALE DI BOLOGNA  
4° Sezione Civile  
**AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE**

Nella procedura di divisione giudiziale n. **15755/2025** R.G.

Promossa da:

AZZI DARIO

Contro:

Indicazione omessa

Il Giudice Istruttore con ordinanza in data 5 marzo 2026 ha disposto la vendita degli immobili compendio della procedura divisionale in epigrafe delegandola al Notaio Dott. Giuseppe Montalti e fissando all'uopo:

l'udienza del giorno **14 luglio 2026**

per il lotto unico alle ore **10.30**

per quanto attiene alla vendita senza incanto stabilendo le seguenti modalità e condizioni:

1) La vendita avrà luogo in apposita Sala sita in **Piazzetta Prendiparte n. 2- Bologna;**

2) **Per il lotto unico il prezzo base d'asta è di Euro 690.300,00**

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.

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%.**

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 n. **4504131 (intestato alla sottostante procedura esecutiva RGE 274/2024)** presso la **BANCA BPER Spa – Via Giacomo Venezian, 5/a Bologna**

**IBAN**

I	T	8	9	I	0	5	3	8	7	0	2	4	0	0	0	0	0	0	4	5	0	4	1	3	1
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

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

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) La domanda di partecipazione dovrà riportare:

- le complete generalità dell'offerente
- l'indicazione del codice fiscale;
- in caso di persona coniugata, il regime patrimoniale prescelto;



- in caso di offerta presentata per conto e nome di una società, dovrà essere prodotto certificato in originale della C.C.I.A.A dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti
- all'offerente in udienza.

7) In presenza di una pluralità di domande il Notaio delegato procederà ad una gara tra i partecipanti.

8) 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°.

9) 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.

10) Quanto alla pubblicità in funzione della vendita, come previsto dall'art. 490 c.p.c., si dispone che a cura dell'Ufficio di Coordinamento per le Procedure Esecutive delegate ai Notai ex lege 302/98:

a) sia inserita nel sito internet [www.intribunale.net](http://www.intribunale.net) l'ordinanza di vendita, il presente avviso nonché la relazione di stima dell'esperto redatta ai sensi dell'art. 173-ter disp. att. c.p.c. a decorrere almeno dal 90° giorno antecedente la data di vendita;

b) sia dato corso alla pubblicità commerciale per estratto dell'avviso di vendita in applicazione dello standard n. 1, depositato presso la cancelleria fallimentare del Tribunale di Bologna, così come previsto nell'ordinanza di delega.

**Per informazioni tecniche relative all'immobile oggetto di vendita e anche per concordare un eventuale sopralluogo rivolgersi all'ausiliario delegato Enrico Ventura cell. 3357042039.**

LOTTO UNICO

### **DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

(come da relazione tecnica agli atti)

“Unità immobiliare ad uso residenziale (porzione di più ampio edificio ex rurale), da cielo a terra, su tre piani fuori terra (compreso un sottotetto non abitabile), con ingresso indipendente dalla via Galluzzo (con passaggio pedonale e carraio su capezzagna che per il primo tratto dal cancello aggettante la via Galluzzo sino al limite del terreno di proprietà esclusiva [foglio 8, particella 31, subalterno 19] è su terreno agricolo NON in proprietà agli intestati), posta in Comune di Casalecchio di Reno (BO), frazione Ceretolo, località “Galluzzo Inferiore”, via Galluzzo n° 6 (all'ingresso civico 6/2), composta da:

- Al piano terreno: Ingresso su soggiorno/pranzo, cucina, bagno, corte esclusiva;
- Al piano primo: disimpegno, tre camere da letto, due bagni, ripostiglio;
- Al piano secondo/sottotetto: un vano uso sottotetto non abitabile, lavanderia, studio;

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 della divisione.

### **ATTUALE IDENTIFICAZIONE CATASTALE:**

Catasto Fabbricati del Comune di Casalecchio di Reno, foglio 8:

- Particella **31**, subalterno **19** graffato particella **457** subalterno **3**, categoria **A/7**, classe **2**, vani **9,5**, superficie catastale mq **246,00**, rendita catastale €. **1.766,28**, via Galluzzo n° 6, Piano **T-1-2**;

In particolare il perito stimatore precisa che si possono evidenziare:



- Mancanza del tramezzo in muratura delimitante lo “studio” al piano sottotetto;
- Mancata indicazione “sottotetto senza permanenza di persone”; L’aggiornamento catastale è posto a carico dell’aggiudicatario”.

Come espressamente evidenziato nella perizia estimativa del perito stimatore Geom. Andrea Remondini, depositata nel fascicolo della divisione, 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 Casalecchio di Reno (BO), risultano rilasciati i seguenti titoli abilitativi:

- Concessione edilizia in sanatoria n° 2050/1996 del 08/02/1996, PG n° 5760 del 27/03/1986;
- Concessione edilizia n. 62 del 27/08/2002;
- Variante in corso d’opera P.G. n. 20194 in data 29/07/2004;
- Non risultano dagli atti richieste di abitabilità/agibilità;

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

*In particolare si rileva:*

- a) La demolizione di tramezzo in foglio nel secondo piano (sottotetto);*
- b) La mancata realizzazione di controsoffitto nel vano sottotetto senza permanenza di persone ad altezza di cm. 240,00;*
- c) La mancanza del certificato di conformità edilizia ed abitabilità;*

*Si ritiene NON sanabile la non corrispondenza evidenziata al punto b), pur essendo variati, negli anni, gli strumenti urbanistici comunali.*

*I costi per l’eventuale sanatoria non possono essere oggi rassegnati.*

*Salvo diverse indicazioni, dall’analisi della documentazione tecnica fornita allo scrivente dall’UT Comunale, l’edificio non risulta vincolato da strumenti urbanistici.”.*

*Per quanto su evidenziato, l’aggiudicatario sin d’ora solleva ogni organo della Procedura da eventuali richieste o pretese avanzate dalla amministrazione comunale e/o da qualsiasi altro Ente, ai fini della eventuale regolarizzazione dei beni descritti per eventuali difformità e/o vizi evidenti o/e occulti, anche se non emersi durante l’accesso ai beni eseguito dal CTU e dalla Custodia e/o non eventualmente riportati nella descrizione dei beni quali, ad esempio, la precisa consistenza superficiera delle unità o manufatti, l’altezza dei fabbricati, la diversa distribuzione e/o destinazione dei vani, la necessità di istruire eventuali pratiche sismiche e/o paesaggistiche, ecc., la mancanza di certificati o documenti abilitanti all’uso specifico dell’edificio o porzione di esso.*

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 “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:**

Dalla relazione del perito risulta che l’immobile è occupata dall’esecutata.

**Sarà onere e cura dell’aggiudicatario provvedere alla liberazione dell’immobile. Dopo l’emissione del decreto di trasferimento.**



Bologna li 7 aprile 2026.

IL NOTAIO DELEGATO  
Dott. Giuseppe Montalti

