



TRIBUNALE DI BOLOGNA
4° Sezione Civile – Esecuzioni Immobiliari

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Nella procedura esecutiva n. **214-2025** R.G.E.

Promossa da:

Giusti Federico

Contro:

Indicazione omessa

Vista l'ordinanza ex art. 569 c.p.c. emessa in data 7 maggio 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 Raffaella Sassano**

fissa, in conformità al provvedimento di delega, la vendita del compendio immobiliare oggetto della procedura esecutiva suindicata, fissando all'uopo l'udienza del giorno

6 OTTOBRE 2026

per il lotto unico ad ore **11.15**

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 83.000,00

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 TRIBUNALE DI BOLOGNA ES IMM 214-2025 R.G. presso **la Banca Monte dei Paschi di Siena - Piazza Dei Tribunali, 6 – Bologna**

IBAN IT 20X01 03002432000010645328

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. Pier Francesco Di Turi Tel 051/266804.

LOTTO UNICO

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

(come da relazione tecnica agli atti)

Piena proprietà di lotti di terreno edificabili, a destinazione residenziale posti nella frazione di Volta Reno, località San Donnino, nel comune di Argelato, via San Donnino.

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.

Risultano trascritte:

- **“Servitù di passaggio a pedi e con mezzi meccanici, anche agricoli, trascritta a Bologna in data 20 gennaio 2003 art. 2407, sull'area della larghezza di metri 6 (sei) da individuarsi come pienamente coincidente con lo stradello esistente sui mappali 41, sub 5, 58, 114, 160, 161, 307 e 324 del foglio 3 di Argelato, a favore del terreno distinto a Catasto Terreni del Comune di Argelato nel foglio 3 con il mappale 323 (fondo domi-nante), costituita con atto di divisione autenticato nelle firme dal notaio di Bologna Dr. ----- in data 27 dicembre 2022 rep. N. 2399.**

- **servitù perpetua di condotto fognario trascritta a Bologna in data 10 aprile 2003 all'art 11701, a favore del Comune di Argelato ed a carico, fra l'altro, del terreno distinto al Catasto Terreni del Comune di Argelato nel foglio 3 con l'originario mappale 323, costituita con atto autenticato nelle firme dal Notaio di Bologna ----- in data 28 marzo 2003 rep. N. 33941.**

Nel sopra citato atto di divisione autenticato nelle firme dal Notaio di Bologna Dr. ----- in data 27 dicembre 2022 rep. N. 2399 si precisa al punto 8) che **“tutte le servitù di cui sopra vanno intese nel senso che sulle aree asservite sarà in perpetuo vietata la sosta da parte dei futuri titolari ed aventi causa dei mappali 320 et 323, esclusi i sottoscritti condividenti; rimarrà invece ferma la disciplina e la tolleranza della sosta dei sottoscritti e dei loro familiari nonché degli ospiti come sino ad oggi in essere”.**

Inoltre si evidenzia:

Nell'atto di provenienza a rogito notaio _____ Repertorio n. 37628 Raccolta n. 16297 del 26/10/2022, all'art. 1) si legge: **“La parte venditrice rende edotta la parte acquirente di avere assunto impegni con il Comune di Argelato per la cessione gratuita del mappale 537 per la realizzazione di una pista ciclabile; la parte acquirente si impegna fin da ora ad effettuare detta cessione non appena il Comune ne farà richiesta, ed alle condizioni dallo stesso Comune dettate, essendo stato ciò oggetto di trattativa e considerato nel prezzo di cui infra”.**

ATTUALE IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

Catasto Terreni del Comune di Argelato

- **Foglio 3, mappale 537** – Seminativo, Cl. 1, are 02 e ca 06, R.D. Euro 2,66, R.A. Euro 1,38;
- **Foglio 3, mappale 539** – Seminativo, Cl. 1, are 07 e ca 48, R.D. Euro 9,66, R.A. Euro 5,02;
- **Foglio 3, mappale 540** – Seminativo, Cl. 1, are 06 e ca 43, R.D. Euro 8,30, R.A. Euro 4,32;



- **Foglio 3, mappale 541** – Seminativo, Cl. 1, are 06 e ca 47, R.D. Euro 8,35, R.A. Euro 4,34;
- **Foglio 3, mappale 542** – Seminativo, Cl. 1, are 02 e ca 12, R.D. Euro 2,74, R.A. Euro 1,42;

NORMATIVA URBANISTICA:

Il perito stimatore Ing. Filippo Pascale Guidotti Magnani attesta:

Dagli accertamenti svolti presso il settore Urbanistica ed Edilizia del Comune di Argelato risulta quanto segue.

Situazione urbanistica

A seguito di domanda presentata dallo scrivente in data 21/01/2026 al prot. 0001007, il Responsabile del Settore Edilizia Privata del comune di Argelato ha certificato che l'a-rea posta in detto comune censita catastalmente al Foglio 3, Particelle 537, 539, 540, 541, 542 risulta classificata come segue dal vigente strumento urbanistico:

TAVOLA DEI VINCOLI - APPROVATA CON DELIBERA C.C. 15 DEL 27/04/2018

Foglio 3 Mappale 537

- *completamente Aree che richiedono approfondimenti sismici di III livello (Art. 37 del PSC)*

- *Foglio 3 Mappale 539*

- *completamente Aree che richiedono approfondimenti sismici di III livello (Art. 37 del PSC)*

Foglio 3 Mappale 540

- *completamente Aree che richiedono approfondimenti sismici di III livello (Art. 37 del PSC)*

Foglio 3 Mappale 541

- *completamente Aree che richiedono approfondimenti sismici di III livello (Art. 37 del PSC)*

Foglio 3 Mappale 542

- *completamente Aree che richiedono approfondimenti sismici di III livello (Art. 37 del PSC) RUE VIGENTE - VARIANTE 11/2025 - APPROVATO CON DELIBERA C.C. 05 DEL 14/03/2025*

Foglio 3 Mappale 537

- *in parte Ambiti consolidati dei centri frazionali minori, delle frange urbane e dei borghi di strada ed insedia-menti in territorio extraurbano (art. 26)*

- *in parte Dotazioni di attrezzature e spazi collettivi - infrastrutture per la mobilità al diretto servizio dell'insediamento (art. 35)*

- *in parte Dotazioni di attrezzature e spazi collettivi - aree per verde pubblico attrezzato (art. 35)*

in parte Individuazione "schede progettuali"

- *in parte Giardini di importanza ecologica da conservare (art.19)*

Foglio 3 Mappale 539

- *in parte Individuazione "schede progettuali"*

- *in parte Dotazioni di attrezzature e spazi collettivi - infrastrutture per la mobilità al diretto servizio dell'insediamento (art. 35)*

- *in parte Ambiti consolidati dei centri frazionali minori, delle frange urbane e dei borghi di strada ed insediamenti in territorio extraurbano (art. 26)*

Foglio 3 Mappale 540

- *in parte Individuazione "schede progettuali" –*

- *in parte Ambiti consolidati dei centri frazionali minori, delle frange urbane e dei borghi di strada ed insedia-menti in territorio extraurbano (art. 26)*

Foglio 3 Mappale 541

- *in parte Individuazione "schede progettuali"*

- *in parte Ambiti consolidati dei centri frazionali minori, delle frange urbane e dei borghi di strada ed insedia-menti in territorio extraurbano (art. 26)*

Foglio 3 Mappale 542

- *completamente Individuazione "schede progettuali"*



- in parte Dotazioni di attrezzature e spazi collettivi - infrastrutture per la mobilità al diretto servizio dell'insediamento (art. 35)

PSC VIGENTE - APPROVATO CON DELIBERA C.C. 32 DEL 20/07/2022

Foglio 3 Mappale 537

- completamente Ambiti consolidati dei centri frazionali minori, delle frange urbane e dei borghi di strada (art. 23)

- in parte Giardini di importanza ecologica (art. 15)

- completamente Sistema delle unità di paesaggio 1 (art. 13)

Foglio 3 Mappale 539 - completamente Ambiti consolidati dei centri frazionali minori, delle frange urbane e dei borghi di strada (art. 23)

- completamente Sistema delle unità di paesaggio 1 (art. 13)

Foglio 3 Mappale 540

- completamente Ambiti consolidati dei centri frazionali minori, delle frange urbane e dei borghi di strada (art. 23)

- completamente Sistema delle unità di paesaggio 1 (art. 13)

Foglio 3 Mappale 541

- completamente Ambiti consolidati dei centri frazionali minori, delle frange urbane e dei borghi di strada (art. 23) - completamente Sistema delle unità di paesaggio 1 (art. 13)

Foglio 3 Mappale 542

- completamente Ambiti consolidati dei centri frazionali minori, delle frange urbane e dei borghi di strada (art. 23) completamente Sistema delle unità di paesaggio 1 (art. 13).

CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI:

Non sono presenti impianti.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE:

Dalla relazione del perito stimatore e del custode giudiziario depositate nel fascicolo della procedura risultano: “che i terreni sono liberi e apparentemente abbandonati”.

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

Bologna lì 17 giugno 2026

Atto firmato digitalmente

DAL NOTAIO

Dott.ssa Raffaella Sassano

