



TRIBUNALE DI BOLOGNA
4° Sezione Civile – Esecuzioni Immobiliari

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Nella procedura esecutiva n. **204/2025** R.G.E.

Promossa da:

JUNE SPV S.R.L.

Contro:

Indicazione omessa

Vista l'ordinanza ex art. 569 c.p.c. emessa in data 4.06.2026 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. Federico Tassinari**

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

15 OTTOBRE 2026

per il lotto unico ad ore **10.00**

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 76.000,00

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 PROC.ESEC.IMM. 204/25 presso la **Emilbanca - Via D'Azeglio, 59 - Bologna**

IBAN: IT04 M070 7202 4110 0000 0765 263

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. Silvia Lenzi Tel. 0510147530 Cell. 3667026592.

LOTTO UNICO

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

(come da relazione tecnica agli atti)

“Diritto di nuda proprietà di porzioni di fabbricato urbano in località Sant'Agata Bolognese (BO), Corso A. Pietrobuoni n.29/A (catastalmente n.29), costituita da una unità immobiliare ad uso abitativo al piano terra e primo fra loro collegati, con ingresso su soggiorno, cucina e angolo cottura a vista e bagno al piano terra e disimpegno, due camere, ripostiglio e un bagno al piano primo, al piano primo è compresa una ulteriore unità immobiliare ad uso autorimessa al piano terra del medesimo fabbricato, oltre ad un'area cortiliva in proprietà esclusiva”.

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.

Immobile gravato da:

- **Domanda Giudiziale – Revocazione Donazione –** **trascritta in data 17/02/2012 al numero 4964 part., che con il decreto di trasferimento non sarà oggetto di ordine di cancellazione in quanto il Giudice dell'Esecuzione, ai sensi dell'art. 586 c.p.c. è legittimato alla cancellazione solo delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie.**

- **Domanda Giudiziale – Revoca Atti Soggetti a Trascrizione -** **trascritta in data 24/02/2012 al numero 5651part., che con il decreto di trasferimento non sarà oggetto di ordine di cancellazione in quanto il Giudice dell'Esecuzione, ai sensi dell'art. 586 c.p.c. è legittimato alla cancellazione solo delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie.**

ATTUALE IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

Catasto Fabbricati del Comune di Sant'Agata Bolognese, (BO):

Foglio **21** Part. 127 Subalterno 3, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 5,5 vani, Superficie Catastale Totale 89 m2 Totale escluse aree scoperte 86 m2, Rendita Euro 426,08, Corso A. Pietrobuoni n.29 piano T-1;

Foglio 21 Part. 127 Subalterno 4, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 12 m2, Superficie Catastale Totale 12 m2, Rendita Euro 50,82, Corso A. Pietrobuoni n.29 piano T;

- Part. **127 del foglio 21 subalterno 7** BCNC area comune antistante il fabbricato.

L'area di sedime dei fabbricati risulta censita al mappale 127 del foglio 21 Ente Urbano di 02 are e 90 centiare.

Come espressamente evidenziato nella perizia estimativa del perito stimatore arch. Maria Angela Giorgini, 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:

Il perito stimatore arch. Maria Angela Giorgini per l'immobile oggetto di trasferimento, attesta quanto segue: Con riferimento al disposto dell'art.40 della Legge 28 febbraio 1985 n.47 e successive modifiche ed integrazioni, si riferisce che l'immobile facente capo alle unità immobiliari oggetto della presente relazione risulta costruito in epoca **anteriore al 1° settembre 1967**. Agli atti del Comune di Sant'Agata Bolognese risultano successivamente rilasciati i seguenti titoli abilitativi:



- ☐ Licenza di costruzione n.2/1964 prot.n.88 del 08/01/1964 per variante al prospetto principale del fabbricato;
- ☐ Concessione edilizia prot.n.4105 pratica edilizia n.103 del 1976 per variante consistente nell'apertura di due nuovi portoni nel fabbricato (rilascio in data 11/06/1977);
- ☐ Autorizzazione di Agibilità in data 15/12/1977 di cui alla concessione edilizia n.4105 rilasciata in data 11/06/1977;
- ☐ Parere preventivo domanda in data 06/03/1997 prot.n.2290 pratica n.12/97 relativo a trasformazione in unità abitative del fabbricato (Commissione Edilizia 12/06/1997 parere favorevole);
- ☐ Concessione Edilizia n.20 pratica edilizia n.82/97 rilasciata in data 14/05/1998 per ristrutturazione e trasformazione in unità abitativa del fabbricato;
- ☐ Certificato di abitabilità p.g.n.5454 in data 19/04/2000;
- ☐ Denuncia di Inizio Attività prot.n.4019 in data 23/03/2000 pratica n.66/2000 per variante in corso d'opera alla concessione edilizia n.82/07 prot.n.4619;

* * *

UNITÀ USO ABITATIVO (A/3) – Il confronto fra l'ultimo elaborato grafico presente agli atti dello stato legittimo dell'unità immobiliare ad uso abitativo, censita al N.C.E.U. al foglio 21 particella 127 subalterno 3 [che per il piano terra fa capo alla Concessione edilizia n.82/1997 prot.n.4619 e che per il piano primo fa capo alla D.I.A. in variante n.66/2000 prot.n.4019 del 23/03/2000 (Abitabilità n.5454 del 19/04/2000 rif. C.E. n.82/97)], e lo stato di fatto rilevato in sede di sopralluogo in data 10 febbraio 2026 sono risultate le seguenti difformità interne all'unità abitativa riconducibili ad opere di manutenzione straordinaria e senza aumento del valore venale dell'immobile: a) al piano terra tra l'ingresso/soggiorno e la cucina è stato realizzato l'arco divisorio in cartongesso; b) tra la cucina e l'adiacente bagno, è stato parzialmente tolto il muro divisorio che doveva delimitare l'antibagno.

UNITÀ USO AUTORIMESSE (C/6) – Il confronto fra l'ultimo elaborato grafico con carattere legittimante presente agli atti dello stato di fatto dell'unità immobiliare ad uso autorimessa censita al N.C.E.U. al foglio 21 particella 127 subalterno 4 (che per il piano terra fa capo alla Concessione edilizia n.82/1997 prot.n.4619) e lo stato di fatto rilevato in sede di sopralluogo in data 10 febbraio 2026 non sono risultate particolari difformità significative ai fini della delegittimazione dell'immobile.

Si ritiene pertanto, trattandosi di difformità sottese alla organizzazione e definizione degli spazi interni all'unità abitativa, si possa comunque, ricorrendone le condizioni di legge, accedere ad eventuale regolarizzazione e, comunque, alla riduzione in pristino dell'unità immobiliare difforme e il ripristino dello stato dei luoghi in conformità agli elaborati a corredo dei più recenti titoli abilitativi summenzionati – ciò che implica nel caso il ripristino della tramezza divisoria e quindi del vano antibagno.

A titolo meramente conoscitivo, da informazioni raccolte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sant'Agata Bolognese, è da ritenersi che quanto rilevato sia sanabile con la presentazione di una SCIA a sanatoria e il pagamento di una sanzione minima pari a € 516,00 oltre i diritti di segreteria e le spese dei tecnici incaricati, e comunque secondo le modalità previste dalla normativa vigente in materia (L.R. n.23/2004 art.16 bis, L.R. n.15/2013 e ss.mm.ii. e DPR 380/2001 così come modificato dal D.L. n.69/2024). Rimangono a carico dell'aggiudicatario ogni onere di verifica, sanatoria e spese tecniche relative a difformità o mancanze, anche non rilevate in codesta sede, rispetto alle autorizzazioni previste dalla normativa vigente urbanistico-edilizia, piuttosto che catastale.

La regolarizzazione dell'immobile è a totale cura e spese dell'aggiudicatario stesso.

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:

Come espressamente evidenziato nell'ordinanza di vendita ex art. 569 c.p.c. il Giudice dell'Esecuzione: Dalla relazione del custode depositata in data 12 febbraio 2026 risulta *"che l'unità immobiliare oggetto di esecuzione è adibita ad abitazione principale della debitrice esecutata."*

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

Bologna lì 20 luglio 2026

Atto firmato digitalmente
DAL NOTAIO
Dott. Federico Tassinari

