TRIBUNALE DI BOLOGNA
4° Sezione Civile – Esecuzioni Immobiliari

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Nella procedura esecutiva n. **232/2025** R.G.E.

Promossa da:

GROGU SPV S.R.L

Contro:

Indicazione omessa

Vista l'ordinanza ex art. 569 c.p.c. emessa in data 7 maggio 2026 e successivo provvedimento in data 17 settembre 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 Elena Testa**
fissa, in conformità al provvedimento di delega, la vendita del compendio immobiliare oggetto della procedura esecutiva suindicata, fissando all'uopo l'udienza del giorno

26 gennaio 2027

per il lotto unico ad ore **10.45**

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 211.000,00
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 CIVILE DI BOLOGNA PROC. ESEC. 232/25) presso **la Banca BPER Spa – Via Giacomo Venezian, 5/a Bologna**

IBAN IT51H0538702400000004708249

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.

Firmato Da: ELENA TESTA Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2024 Serial#: a8a9839ac142abb75b5f88fb7b62b2fd2422e26

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.

Firmato Da: ELENA TESTA Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2024 Serial#: a8a9839ac142abb75b5f88fb7b62b2fd2422e26

Per informazioni tecniche relative all'immobile oggetto di vendita e anche per concordare un eventuale sopralluogo rivolgersi al custode delegato Avv. Antonietta Germani Tel. 349 861 2933

LOTTO UNICO

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

(come da relazione tecnica agli atti)

Piena proprietà di porzione di edificio bifamiliare sito nel Comune di San Pietro in Casale (BO), via Bruno Buozzi n. 38 e precisamente trattasi di edificio a schiera facente parte di un complesso residenziale. Il bene è composto da due unità immobiliari una residenziale con una corte/giardino di pertinenza e l'altra ha destinazione a garage. L'unità ad uso civile abitazione è posta su più livelli, raggiungibile da un'area cortiliva di pertinenza da cui si accede alla zona giorno ubicata al piano terra, composta da ingresso, soggiorno, disimpegno e cucina con balcone, rivolto verso il fronte strada. Una scala interna consente di arrivare al piano primo dove sono ubicate tre camere da letto (due singole e una doppia) e due bagni finestrati. Il collegamento verticale, scala, consente di arrivare sia al piano sottotetto che al piano cantina e autorimessa.

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 San Pietro in Casale (BO):

- **foglio 57, particella 169, sub.4,** categoria A/3, classe 3, consistenza 8 vani, superficie catastale totale 158 mq, totale escluse le aree scoperte 149 mq, rendita catastale € 681,72, via Bruno Buozzi n. 38, piano S1-T-1-2.
- **foglio 57, particella 169, sub.8,** categoria C/6, classe 3, consistenza totale 54 mq, superficie catastale totale 54 mq, rendita catastale € 287,25, via Bruno Buozzi n. 38, piano S1;

Come espressamente evidenziato nella perizia estimativa del perito stimatore Arch. Bernardetta Ascani, depositata nel fascicolo dell'esecuzione, le planimetrie catastali non corrispondono allo stato rilevato; **sarà onere e cura dell'aggiudicatario provvedere alla relativa regolarizzazione.** Si precisa che la corte-giardino esclusiva non risulta identificata catastalmente, se non in parte. Negli atti di provenienza era identificata con le particelle 393, 397, 401 e 405, in seguito soppresse. Non è stato possibile verificare la corrispondenza effettiva di tali particelle soppresse con la corte attualmente in uso alla parte esecutata. **Sarà onere dell'aggiudicatario procedere a tale verifica e all'eventuale regolarizzazione catastale, così come effettuare gli atti che si rendessero eventualmente necessari a tal fine.**

NORMATIVA URBANISTICA:

Il perito stimatore Arch. Bernardetta Ascani per l'immobile oggetto di trasferimento, attesta:

Dagli accertamenti svolti presso l'ufficio tecnico del Comune di San Pietro in Casale (BO) risulta quanto segue:

Regolarità Edilizia:

Le pratiche visionate all'archivio del Comune San Pietro in Casale (BO) esibite alla scrivente, tramite spedizione via pec, nello specifico sono:

*1) P.G.: n. **152/1973** del 01/03/1973 - Prot.: n. 1527, rilascio della **Licenza** Edilizia **il 02/04/1973** n.2233, lotto n.36; Licenza edilizia per la costruzione dei fabbricati a civile abitazione (n.4 appartamenti in duplex) e realizzazione di Opere di Urbanizzazione. Le abitazioni si sviluppano con un piano interrato e due livelli fuori terra e il livello sottotetto. Inizio lavori l'08/05/1973, registrato al n.2986 e fine lavori in data*

Firmato Da: ELENA TESTA Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2024 Serial#: a8a9839ac142abb75b5f88fb7b62b2fd2422e26

10/07/1974 registrato al n. 5021. All'epoca della costruzione degli edifici i mappali interessati erano la particella n.352 e la particella n. 332 del foglio 57. (Via Bruno Buozzi n.32-34-36-38 e, mapp. 351).
Avvenuto il deposito al Genio Civile ai sensi della L.1086/1971 art.4, in data 11/09/1973 2) P.G.: n. 156/1974 del 27/04/1974 - Prot.: n. 4721, rilascio della ***Licenza Edilizia n.7027 del 18/10/1974*** *per varianti estetiche e distribuzione del fabbricato urbano, variante alla licenza n.2233 del 02/04/1973.*
(Riguarda anche il foglio 57 mappale 369-370).
*3) Prot.: n****. 5021*** *del 10/07/1974, P.G.: n. 04994/1978 domanda di* ***Abitabilità*** *che viene rilasciata in data 08/06/1978, in seguito al sopralluogo dei tecnici, avvenuto il 07/06/1978 contestuale a quello dell'ufficio sanitario. L'abitabilità riguarda n.9 unità immobiliari, in via Bruno Buozzi n.32-34-36-38, comprese quelle della licenza n.2233 del 02/04/1973 e la successiva variante.*
4) Prot.: n. ***34/1989*** *del 26/01/1989, P.G. 87/1989 del 10/02/1989. Comunicazione di opere interne ai sensi della L.47 del 28/02/1985 art.26, con parere favorevole del 08/02/1989. Tra le opere interne che riguardavano c'era la realizzazione di un secondo bagno al piano primo e tramezzature interne.*
5) ***Prot.: 5913*** *del 07/04/2005 P.G.: n. 50/2005 del 06/04/2005 -* ***DIA i****n sanatoria per opere di manutenzione straordinaria eseguite senza titolo edilizio realizzate nell'autorimessa e nell'unità immobiliare di via Bruno Buozzi n.38. La regolarizzazione dell'immobile è avvenuta con il pagamento di una sanzione.*
In occasione dei sopralluoghi avvenuti a febbraio 2026 è stata eseguita dalla scrivente una verifica dei titoli che hanno legittimato il fabbricato (documenti esibiti dall'archivio dell'ufficio tecnico di San Pietro in Casale (BO) e parallelamente sono state compiute visite e rilevazioni nelle unità immobiliari oggetto di stima.
Facendo la comparazione tra lo stato legittimo e i rilievi, tale verifica ha messo in evidenza alcune difformità rilevate nello stato dei luoghi, tra cui:
- appartamento piano terra -
- la cucina risulta di dimensioni leggermente minori e l'altezza dell'ambiente è 2.51 ml e non 2.70 ml, come richiesto dalla norma,
- la finestra in facciata che dovrebbe illuminare l'ingresso è stata murata all'interno;
- la porta/finestra della cucina risulta più alta rispetto alla quota del disegno comunale;
- il muro tra la cucina e la scala risulta di spessore maggiore rispetto a come rappresentato in planimetria;
- tra la scala che conduce a tutti i livelli al terra non è stato rappresentato in planimetria un muro, con una doppia porta;
- la scala interna risulta più stretta di come è stata rappresenta in planimetria;
- le finestre del soggiorno risultano in posizione leggermente spostata rispetto alla planimetria e di dimensione leggermente diversa;
- appartamento piano primo -
- nella camera singola, al confine con l'altra abitazione, la portafinestra è stata rilevata di dimensioni diverse;
- tra la scala e la camera da letto matrimoniale il muro interno è di spessore maggiore rispetto a quello presente in planimetria;
- il muro interno di confine tra i due bagni è stato rilevato sul posto di spessore maggiore;
- il bagno maggiore è stato rilevato di dimensioni maggiori a discapito del bagno piccolo confinante; - la finestra della camera matrimoniale è stata rilevata in posizione spostata rispetto a quanto presente nel titolo edilizio;
- appartamento piano sottotetto -
- il wc del sottotetto non ha le altezze minime richieste dai regolamenti d'igiene, pertanto dovrà essere smantellato.
- Garage e cantina piano interrato -
- il muro tra cantina e autorimessa, dove si trova l'accesso delle cantine ha maggior spessore;
- il muro che ospita la scala che arriva dal piano sopra è più arretrato rispetto alla porta d'entrata del

Firmato Da: ELENA TESTA Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2024 Serial#: a8a9839ac142abb75b5f88fb7b62b2fd2422e26

garage.
Viene sottolineato che la cucina e il soggiorno hanno altezza inferiore a 2.70 ml, dimensione minore a quanto previsto dal D.M. del 05/07/1975 che definisce i parametri dimensionali e gli standard per le abitazioni. La dimensione non conforme era emersa in fase di istruttoria per il rilascio dell'abitabilità, che venne comunque rilasciata previo sopralluogo dei tecnici e dell'ufficio sanitario. Viene sottolineato che fu annotata, la dimensione dell'altezza minore rispetto agli standard, a matita nell'elaborato di progetto della variante del titolo edilizio del 1974, in prossimità della pianta del piano terra, ma comunque nel 1978 è stata rilasciata l'abitabilità per l'unità immobiliare.
Alcune delle difformità che sono emerse possono ricadere nelle tolleranze costruttive della L. R. 23/2004, mentre le altre che sono state realizzate da oltre 10 anni possono essere sanate con un titolo edilizio di CILA a sanatoria tramite il pagamento della sanzione previsto dall'art. 16 e 16 bis LR. 23/2004 o le sanzioni ai sensi del DPR 380/2001 art.37 che vanno da € 516,00 a € 5.164,00.
La sanatoria implica il pagamento a titolo di oblazione una volta verificato che l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente, sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda. La richiesta del titolo abilitativo in sanatoria è accompagnata dalla dichiarazione di un professionista abilitato che attesti ai sensi dell'art. 481 del codice penale, per le necessarie conformità. In relazione alla normativa tecnica ed edilizia, la conformità delle opere da sanare è dichiarata dal professionista abilitato con riferimento alle norme tecniche vigenti al momento della realizzazione delle opere medesime.
Resta ferma l'applicazione della disciplina sanzionatoria di settore, tra cui la normativa antisismica, di sicurezza, igienico sanitaria.
Tutte le sopracitate opere di sanatoria restano a carico dell'aggiudicatario con relativo pagamento di oneri, sanzioni e diritti di segreteria oltre alla spesa per le competenze tecniche da parte del professionista abilitato.
Il bagno all'ultimo livello non ha le altezze minime previste dalle norme d'igiene pertanto dovrà essere rimosso.
Qualsiasi onere sanzionatorio a titolo di oblazione o contributi aggiuntivi in merito all'accertamento di conformità richiesti dal Comune di San Pietro in Casale (BO) anche se non espressamente indicati in perizia saranno sempre a carico del futuro aggiudicatario. In caso di non rilascio dei nuovi titoli edilizi in sanatoria da parte del Comune di San Pietro in Casale (BO) sulla porzione di edificio in oggetto dovrà essere eseguita la messa in pristino delle opere eseguite in difformità a carico l'aggiudicatario. È sempre possibile prima dell'acquisto all'asta di detto bene rivolgersi all'Ufficio Tecnico del Comune San Pietro in Casale (BO) al fine di accertare la possibilità di sanare il bene ed adempiere alla regolarizzazione del bene. rispetto ai titoli edilizi legittimati.
Il giudizio di stima riportato nella perizia e seguente abbattimento del bene eseguito dalla scrivente terrà conto per quanto possibile dell'attualità di quanto sopra descritto, causa la regolarizzazione urbanistica-edilizia catastale a cura e spese dell'aggiudicatario
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.

Firmato Da: ELENA TESTA Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2024 Serial#: a8a9839ac142abb75b5f88fb7b62b2fd2422e26

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE:

"Dalla perizia stimativa e dalla relazione del custode depositate nel fascicolo della procedura risulta che l'immobile è occupato dall'esecutata e dalla sua famiglia" _____".

Si precisa che in data 17 settembre 2026 il Giudice dell'Esecuzione ha disposto "l'ordine di liberazione".

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

Bologna lì 11 novembre 2026

Atto firmato digitalmente
DAL NOTAIO
Dott.ssa Elena Testa

Firmato Da: ELENA TESTA Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2024 Serial#: a8a9839ac142abb75b5f88fb7b62b2fd2422e26