



TRIBUNALE DI BOLOGNA
4° Sezione Civile – Esecuzioni Immobiliari

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Nella procedura esecutiva n. **102/2023** R.G.E.

Promossa da:

APORTI S.R.L.

Contro:

Indicazione omessa

Il notaio delegato alla vendita **dott.ssa Mazzola Luisa**,

- vista l'ordinanza ex art. 569 c.p.c. emessa in data 3 giugno 2024 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 7 novembre 2024,

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

25 MARZO 2025

Per il Lotto 2 alle ore 10.30

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) I prezzi base d'asta, come da ordinanza, sono:

Per il lotto 2 il prezzo base d'asta è di Euro 75.000,00

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'asta, la ricevuta di effettuato pagamento sul Conto Corrente presso **la Emilbanca - Via D'Azeglio, 59 – Bologna**,

IBAN IT29 F070 7202 4110 0000 0742 290

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) **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.**

7) La domanda di partecipazione dovrà riportare:

- le complete generalità dell'offerente, unitamente ad una fotocopia del documento di identità in corso di validità;
- 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 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.

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°.

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.
- 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 2



DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

(come da relazione tecnica agli atti redatta in data 4 aprile 2024)

Piena proprietà di compendio immobiliare costituito da un fabbricato ad uso abitativo con corte esclusiva di pertinenza, un fabbricato in categoria catastale F/2 (unità collabente) con area di pertinenza e da appezzamenti di terreno.

I beni sono situati nella frazione Stagno del comune di Camugnano

Il fabbricato abitativo, sito nella frazione Stagno, Località Ca' di Ceccaia n.71, è costituito da un alloggio di civile abitazione distribuito su più livelli collegati da scala interna. Il fabbricato in categoria F/2 (u.i. collabente, ex pro-servizio) è sito nel comune di Camugnano, Frazione Stagno, Località Ca' di Ceccaia snc. Gli appezzamenti di terreno sono posti nella frazione Stagno.

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. In particolare nella suddetta perizia estimativa il perito stimatore evidenzia che *"L'eventuale riconfinamento di tutti i terreni sarà da eseguirsi a carico del futuro acquirente"*.

ATTUALE IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

Catasto Fabbricati del Comune di Camugnano, Foglio 80:

- Particella **264**, Categoria A/4, Classe 1, Consistenza 10 vani, Superficie catastale Totale: 324 mq, Totale escluse aree scoperte: 292 mq, Rendita Euro 294,38, Frazione Stagno Ca' di Ceccaia n. 71 Piano T-1-2-3;
- Particella **266**, Categoria F/2, Frazione Stagno Ca' di Ceccaia snc Piano T.

Catasto Terreni del Comune di Camugnano, Foglio 80:

- Particella **150**, Qualità Prato, Classe U, Superficie 2.276 mq, Reddito Dominicale Euro 2,94, Reddito Agrario Euro 3,53;
- Particella **151**, Qualità Cast Frutto, Classe 1, Superficie 1.652 mq, Reddito Dominicale Euro 3,41, Reddito Agrario Euro 0,17;
- Particella **152**, Qualità Cast Frutto, Classe 1, Superficie 316 mq, Reddito Dominicale Euro 0,65, Reddito Agrario Euro 0,03;
- Particella **163**, Qualità Bosco Ceduo, Classe 1, Superficie 944 mq, Reddito Dominicale Euro 0,98, Reddito Agrario Euro 0,29;
- Particella **164**, Qualità Bosco Ceduo, Classe 1, Superficie 1.186 mq, Reddito Dominicale Euro 1,23, Reddito Agrario Euro 0,37;
- Particella **224**, Qualità Cast Frutto, Classe 1, Superficie 918 mq, Reddito Dominicale Euro 1,90, Reddito Agrario Euro 0,09;
- Particella **228**, Qualità Bosco Ceduo, Classe 3, Superficie 1.094 mq, Reddito Dominicale Euro 0,45, Reddito Agrario Euro 0,17;
- Particella **284**, Qualità Bosco Ceduo, Classe 3, Superficie 2.400 mq, Reddito Dominicale Euro 0,99, Reddito Agrario Euro 0,37;
- Particella **350**, Qualità Cast Frutto, Classe 1, Superficie 760 mq, Reddito Dominicale Euro 1,57, Reddito Agrario Euro 0,08;
- Particella **411**, Qualità Bosco Ceduo, Classe 1, Superficie 1.534 mq, Reddito Dominicale Euro 1,58, Reddito Agrario Euro 0,48;
- Particella **712**, Qualità Cast Frutto, Classe 2, Superficie 2.534 mq, Reddito Dominicale Euro 2,62, Reddito Agrario Euro 0,13;
- Particella **713**, Qualità Cast Frutto, Classe 2, Superficie 46 mq, Reddito Dominicale Euro 0,05, Reddito Agrario Euro 0,01;
- Particella **97**, Qualità Cast Frutto, Classe 2, Superficie 2.906 mq, Reddito Dominicale Euro 3,00, Reddito Agrario Euro 0,15;
- Particella **127**, Qualità Seminativo, Classe 3, Superficie 1.238 mq, Reddito Dominicale Euro 0,90, Reddito Agrario Euro 3,20;



- Particella **375**, Qualità AREA FAB DM, Superficie 68 mq;
- Particella **380**, Qualità AREA FAB DM, Superficie 90 mq;
- Particella **382**, Qualità Cast Frutto, Classe 1, Superficie 310 mq, Reddito Dominicale Euro 0,64, Reddito Agrario Euro 0,03;
- Particella **389**, Qualità Seminativo, Classe 4, Superficie 1.028 mq, Reddito Dominicale Euro 0,32, Reddito Agrario Euro 1,59;
- Particella **390**, Qualità Cast Frutto, Classe 2, Superficie 818 mq, Reddito Dominicale Euro 0,84, Reddito Agrario Euro 0,04;
- Particella **391**, Qualità Cast Frutto, Classe 2, Superficie 290 mq, Reddito Dominicale Euro 0,30, Reddito Agrario Euro 0,01;
- Particella **392**, Qualità Cast Frutto, Classe 1, Superficie 1.294 mq, Reddito Dominicale Euro 2,67, Reddito Agrario Euro 0,13;
- Particella **271**, Qualità Seminativo, Classe 3, Superficie 1.310 mq, Reddito Dominicale Euro 0,95, Reddito Agrario Euro 3,38.

L'area di pertinenza unitamente all'area di sedime del fabbricato ad uso abitativo è distinta al Catasto Terreni del Comune di Camugnano alla Partita 1 Foglio **80** con la particella **264**, Ente Urbano di 398 mq. L'area di pertinenza unitamente all'area di sedime del fabbricato collabente è distinta al Catasto Terreni del Comune di Camugnano alla Partita 1 Foglio **80** con la particella **266**, Ente Urbano di 510 mq.

Come espressamente evidenziato nella perizia estimativa del perito stimatore Ing. Rosina Boccuti, depositata nel fascicolo dell'esecuzione, la planimetria catastale non corrisponde allo stato rilevato; **sarà onere e cura dell'aggiudicatario provvedere alla relativa regolarizzazione.** Lo stesso perito stimatore nella suddetta perizia estimativa evidenzia quanto segue: "Con riferimento ai terreni si rileva che quelli indicati in visura con qualità a "seminativo" sono realmente privi di colture e ridotti a bosco. L'aggiudicatario provvederà all'aggiornamento catastale dei terreni. **L'aggiornamento e la regolarizzazione dei dati catastali è a cura e spese dell'aggiudicatario.**"

NORMATIVA URBANISTICA:

Il perito stimatore Ing. Rosina Boccuti per l'immobile oggetto di trasferimento, attesta quanto segue: "**Situazione Urbanistica**

A seguito di domanda registrata in data 17/2/2024 Prot. n. 1262 tendente ad ottenere il Certificato di Destinazione Urbanistica, il responsabile del settore del Comune di Camugnano attesta che, alla data del 15/03/2024, le seguenti aree poste in Comune di Camugnano censite catastalmente al Foglio 80 Mappali 97, 127, 150, 151, 152, 163, 164, 224, 228, 271, 284, 350, 375, 380, 382, 389, 390, 391, 392, 411, 712, 713 sono soggette, secondo gli strumenti urbanistici vigenti, alle classificazioni e relativi articoli delle Norme Tecniche di Attuazione come di seguito indicato:

CLASSIFICAZIONI di cui alla 2[^]V.G. al P.R.G. - VIGENTE

➤ ZONA S3 - A RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA (Art. 13)

Foglio 80, Mappale/i. 375, 380

➤ ZONA E1 - AGRICOLA NORMALE (Art. 17-17/a)

Foglio 80, Mappale/i. 150, 271

➤ ZONA E2 - A TUTELA BOSCHIVA (Art. 17-17/b)

Foglio 80, Mappale/i 127, 150, 151, 152, 163, 164, 224, 228, 284, 350, 375, 380, 382, 389, 390, 391, 392, 411, 712, 713, 97

Edifici o complessi di interesse storico-culturale - Art. 17

Foglio 80, Mappale/i 375, 380

RISPETTI E TUTELE di cui alla 2[^] V.G. al P.R.G. - VIGENTE

➤ RS (ex H5) - FASCE DI RISPETTO STRADALE (Art. 18/g)

Foglio 80, Mappale/i. 151, 152, 224, 284, 350, 411

➤ RS (ex H5) - FASCE DI RISPETTO STRADALE (Art. 18/g)

Foglio 80, Mappale/i. 271

Fascia di tutela delle sorgenti



Foglio 80, Mappale/i. 127, 271, 712, 713.

Regolarità Edilizia

Trattasi di immobili facenti parte di fabbricati edificati in data antecedente al 1° settembre 1967.

A seguito di richiesta di accesso atti del 24/01/2024 Prot. 602, l'Ufficio Tecnico del Comune di Camugnano comunica che non è stata reperita alcuna documentazione riferita ai fabbricati per il quale è stata presentata la richiesta. Per la verifica della corrispondenza edilizia/urbanistica si farà riferimento alle risultanze catastali emerse dalle ricerche eseguite presso l'archivio del Cessato Catasto da cui risulta che i fabbricati censiti ai mappali 264 e 266 del Foglio 80 sono presenti fin dal 1924. Rispetto a quanto rappresentato nella mappa del Cessato Catasto, il fabbricato censito al mappale 266 ha una diversa conformazione spaziale a seguito di Tipo Mappale 3394 del 19/01/1990.

Per la verifica della corrispondenza edilizia relativa al bene censito al Catasto Fabbricati al Foglio 80 mappale 264 si farà riferimento alla planimetria di primo impianto (Protocollo BO0182843 08/10/2013) tenendo tuttavia in considerazione delle difformità anticipate nel paragrafo "Identificazione catastale" (ovvero la duplicazione di un piano).

Ciò premesso dal sopralluogo non sono emerse ulteriori difformità ad eccezione di una nicchia nel vano cantina, di un camino in muratura nella cucina e di alcuni gradini di accesso alla camera posta al piano terzo (catastalmente indicato come "trapiano secondo-terzo").

Sulle particelle identificate ai mappali 375 e 380 del foglio 80 (AREA FAB DM) non sono presenti fabbricati. Dal sistema informatico territoriale del comune di Camugnano i fabbricati (demoliti) risultano classificati come "Edifici o complessi di interesse storico-culturale". Dal colloquio con l'ufficio tecnico è emerso che per detti fabbricati è possibile la loro ricostruzione qualora se ne dimostri con documentazione probante (es. fotografie) la consistenza. Dalle ricerche effettuate dalla scrivente non è stata reperita documentazione attestante la consistenza dei fabbricati preesistenti.

La regolarizzazione edilizia del bene pignorato sarà da espletare 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:

Il fabbricato censito al Foglio 80 con la Particella 264 è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica di cui al D.Lgs. n. 192/2005 e successive modificazioni ed integrazioni 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:

Dalla relazione del custode depositata in data 23 luglio 2024 risulta che gli immobili sono liberi da persone. Maggiori informazioni riguardo allo stato occupazionale verranno fornite solo ed esclusivamente dal custode **IVG (Istituto Vendite Giudiziarie).**

Bologna li 26 novembre 2024

Atto firmato digitalmente
DAL NOTAIO
Dott.ssa Luisa Mazzola

