



TRIBUNALE DI BOLOGNA  
4° Sezione Civile – Esecuzioni Immobiliari

## AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Nella procedura esecutiva n. **233/2022** R.G.E.

Promossa da:

BANCO BPM S.P.A.

Contro:

Indicazione omessa

Il notaio delegato alla vendita **dott.ssa Raffaella Bonadies**

- vista l'ordinanza ex art. 569 c.p.c. emessa in data 26 giugno 2023 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 31 ottobre 2024,

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

**27 febbraio 2025**

**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 e volturazione dei beni alienati.

2) **Per il lotto unico il prezzo base d'asta è di Euro 47.000,00**

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 presso **la Emilbanca - Via D'Azeglio, 59 – Bologna, IBAN**

**IT97 G070 7202 4110 0000 0730 759**

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](http://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. Rossi Loredana Tel 051/224279.**

**LOTTO UNICO**

#### **DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

(come da relazione tecnica agli atti)

Piena proprietà di complesso immobiliare colonico-agricolo costituito da più corpi di fabbricato e terreni di seguito descritti:



1. porzione di fabbricato ad uso civile abitazione, consistente in appartamento posto ai piani terra e primo, così composta:

al piano terra, ingresso, soggiorno, locali di servizio, camera e cantina;  
al piano primo due disimpegni, quattro camere, una cucina ed un bagno;  
una piccola costruzione, separata, adibita a forno e pollaio;

2. porzione di fabbricato ad uso agricolo, così composta:

a piano terra stalla, porticato e cantina;

al piano primo un fienile;

e in un edificio separato:

a piano terra due rimesse;

al piano primo due depositi;

3. fabbricato ad uso rimessa – magazzino composto da un vano a piano terra.

4. tre appezzamenti di terreno consistenti in:

terreno circostante i fabbricati;

e due strisce di terreno che collegano il complesso immobiliare sopra descritto alla strada comunale.

Il complesso immobiliare è sito nel Comune di Baricella (BO) in via Savena Vecchia 262/1, loc. San Gabriele – Mondonuovo.

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 Baricella (BO):

o Foglio 58, Mapp. 14, sub 2 e sub 5 (corte esclusiva), Categoria A/4, Classe 1, Consistenza 10 vani, Sup. Cat. 283 mq, via Savena Vecchia 262/1, Rend. € 315,04 (abitazione);

o Foglio 58, Mapp. 14, sub 3, Categoria D/10, via Savena Vecchia 262/1, Rend. € 640,00 (fabbricato agricolo);

o Foglio 58, Mapp. 14, sub 4 e sub 6 (corte esclusiva), Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 72 mq, via Savena Vecchia 262/1, Rend. € 260,29 (rimessa-magazzino);

Catasto Terreni del Comune di Baricella (BO):

o Foglio 58, Mapp. 62, seminativo, classe 2, Consistenza 10 aree 21 centiare, redd. dominicale € 10,89, redd. agrario € 4,48;

o Foglio 58, Mapp. 66, seminativo, classe 3, Consistenza 23 aree 13 centiare, redd. dominicale € 18,04, redd. agrario € 9,56;

o Foglio 58, Mapp. 14, Ente Urbano BCNC, Consistenza 1 ettari 21 are 72 centiare.

Come espressamente evidenziato nella perizia estimativa del perito stimatore Ing. Michele Pezzarini, 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 Ing. Michele Pezzarini per l'immobile oggetto di trasferimento, attesta quanto segue: *“Il complesso immobiliare oggetto di procedura ha costruzione precedente il 1° settembre 1967 per quanto riguarda l'abitazione (sub 2) e l'annesso agricolo (sub 3), mentre è successiva la costruzione dell'edificio rimessa – magazzino (sub 4); sono stati reperiti i seguenti Atti Abilitativi negli archivi dell'Ufficio Tecnico del Comune di Baricella (BO):*

o *Licenza per esecuzione di lavori edili N. 49/1968 rilasciata dal Comune di Baricella (BO) il 01/06/1968; e le seguenti planimetrie e mappe catastali dagli archivi dell'Ufficio delle Entrate (Catasto) di Bologna:*

o *Mappa catastale di primo impianto – per legittimare l'esistenza dei subb. 2 e 3 nella conformazione planimetrica;*

o *Planimetrie catastali costituite nel 2007.*



*La verifica della conformità edilizia sarà pertanto effettuata con gli elaborati relativi all'ultimo titolo edilizio disponibile per gli immobili in oggetto e le documentazioni catastali di impianto per gli immobili privi di titoli.*

***Abitazione e pollaio sub 2***

***Lo stato di fatto risulta non conforme allo stato indicato in planimetria catastale per l'altezza interna dei locali diversa rispetto a quanto indicato nell'elaborato stesso.***

***Annessi agricoli sub 3***

***Lo stato di fatto risulta non conforme allo stato indicato in planimetria catastale per una diversa distribuzione interna della stalla, per l'altezza interna dei locali diversa rispetto a quanto indicato nell'elaborato stesso.***

***Rimessa - magazzino sub 4***

***Lo stato di fatto risulta non conforme allo stato legittimato dal titolo edilizio per la presenza di una porta ad accesso non presente nel titolo e per l'altezza interna dei locali diversa rispetto a quanto indicato nel titolo stesso.***

***Tali difformità dovranno essere sanate con le modalità previste dalla Normativa vigente (L.R. Emilia Romagna n. 23/2004 art. 17 bis, e L.R. Emilia Romagna n. 15/2013 e ss.mm.ii).***

***Per gli immobili oggetto della presente relazione rimangono a carico dell'aggiudicatario ogni onere di verifica, sanatoria e spese tecniche, relative a difformità o mancanze rispetto alle autorizzazioni previste dalla Normativa vigente, sia Urbanistica-Edilizia, sia catastale."***

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:**

Dalla relazione del custode depositata in data 23 maggio 2023 risulta che l'immobile è occupato dagli esecutati.

Maggiori informazioni riguardo allo stato occupazionale verranno fornite solo ed esclusivamente dal custode **Avv. Rossi Loredana.**

Bologna lì 26 novembre 2024

Atto firmato digitalmente  
DAL NOTAIO  
Dott.ssa Raffaella Bonadies

