



TRIBUNALE DI BOLOGNA
4° Sezione Civile – Esecuzioni Immobiliari

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Nella procedura esecutiva n. **32/2023** R.G.E.

Promossa da:

YODA SPV S.R.L.

Contro:

Indicazione omessa

Il notaio delegato alla vendita **dott.ssa Rita Merone**,

- vista l'ordinanza ex art. 569 c.p.c. emessa in data 26 febbraio 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 19 novembre 2024

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

1° aprile 2025

Per il lotto n. 1 alle ore 10:00

Per il lotto n. 2 alle ore 10:15

Per il lotto n. 3 alle ore 10:30

Per il lotto n. 4 alle ore 10:45

Per il lotto n. 5 alle ore 11:00

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 e volturazione dei beni alienati.

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

Per il lotto n. 1 il prezzo base d'asta è di € 39.000,00

Per il lotto n. 2 il prezzo base d'asta è di € 63.000,00

Per il lotto n. 3 il prezzo base d'asta è di € 27.000,00

Per il lotto n. 4 il prezzo base d'asta è di € 17.000,00

Per il lotto n. 5 il prezzo base d'asta è di € 8.000,00

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 **BANCA BPER, Via Venezian n. 5/A, Bologna,**

IT89105387024000000003896426

IBAN

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 Avv. Margherita Gina Nicole Mele cell.366/1792707.

LOTTO 1

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

(come da relazione tecnica agli atti redatta in data 17 novembre 2023)

Piena Proprietà di compendio immobiliare costituito da un fabbricato indipendente ad uso Ex-Agricolo in stato di collabenza, con *possibilità di riuso verso la funzione Residenziale*, sviluppato su due livelli fuori terra, costituito da un locale ad uso Ex Stalla e contigua porzione ad uso Magazzino al piano Terra e da ulteriori locali ad uso ex Fienile al piano primo, ulteriore separato fabbricato ad uso Magazzino/Deposito, oltre ad aree Cortilive comuni, il tutto sito in Comune di Loiano (BO), Via Santa Margherita n° 15.

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 Loiano:

- Foglio 32, Mappale 55, Sub. 5, Cat. C/2, Classe 2, Cons. mq. 20, Sup. Catastale mq. 28, Rendita Catastale € 70,24, Via Santa Margherita n° 15 (Magazzino/Deposito), Piano T-1;
- Foglio 32, Mappale 55, Sub. 22, Cat. F/1, Cons. mq. 115, Via Santa Margherita n° 15 (Area Urbana), Piano T.
- Foglio 32, Mappale 55, Sub. 33, Cat. F/2, Via Santa Margherita n° 15 (Unità collabente ex Stalla/Fienile), Piano T-1.

Catasto Fabbricati del Comune di Loiano (BO) beni privi di intestazione:

- Foglio 32, Mappale 55, Sub. 27, Cat. BCNC, Via Santa Margherita SNC (Corte Comune ai Sub. 5-22 del Mappale 55), Piano T;
- Foglio 32, Mappale 55, Sub. 30, Cat. BCNC, Via Santa Margherita SNC (Corte Comune ai Sub. 5-22 del Mappale 55), Piano T.

NORMATIVA URBANISTICA:

Il perito stimatore Geom. David Govoni per l'immobile oggetto di trasferimento, attesta quanto segue: " I vetusti fabbricati facenti parte il bene oggetto di pignoramento sono stati costruiti in data antecedente il 1 settembre 1967 e non risultano elevati Verbali di accertamento di Violazione Urbanistica.

Non è stato possibile reperire, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Loiano (BO), stante la documentazione messa a disposizione allo scrivente, carteggi probanti circa la consistenza e la distribuzione planimetrica degli edifici, in quanto la documentazione di cui sopra *non risulta reperibile agli atti.*

A tal fine lo Scrivente si permette di osservare che non essendo reperibile alcuna rappresentazione grafica degli edifici presso gli Archivi dell'Ufficio Tecnico del Comune di Loiano (BO), lo *Stato Legittimo* del fabbricato di cui al *Sub. 33*, sarà quello risultante dal dettagliato rilievo Stato di Fatto da condursi da parte del Tecnico Incaricato alla progettazione del summenzionato edificio, mentre lo *Stato Legittimo* dell'edificio di cui al *Sub. 5*, avverrà sulla scorta della Planimetria catastale Prot. n° BO0119453 del 28/06/2006, che in copia si allega alla presente. "

CONFORMITÀ 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: "vista la relazione del ctu/custode giudiziario avuto riguardo alla natura/destinazione abitativa dell'immobile



all'attuale stato di occupazione **dispone la liberazione dell'immobile LOTTO N. 1, come da separato provvedimento**".

Maggiori informazioni riguardo allo stato occupazionale verranno fornite solo ed esclusivamente dal custode Avv. Margherita Gina Nicole Mele.

LOTTO 2

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

(come da relazione tecnica agli atti redatta in data 17 novembre 2023)

Piena Proprietà di aree di terreno agricolo parte *edificabile a destinazione residenziale* ed identificata con la sigla *ARS.L_XII*, parte in *Ambiti di trasformazione urbana per usi residenziali e/o di servizio*, identificata con la sigla *ARS.L_IV-V* ed infine parte da destinarsi ad opere di Urbanizzazione da cedere all'Amministrazione Comunale, aventi complessivamente una Superficie Territoriale (S.T.) pari a circa *43.814 mq.* catastalmente desunta, il tutto sito in Comune di Loiano (BO), in fregio alla Via Santa Margherita, nelle immediate vicinanze del perimetro dell'abitato del predetto comune.

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 Terreni del Comune di Loiano (BO):

§ Foglio 32, Mappale 577, Seminativo, Classe 2, Superficie Ha 00.12.88, R.D. € 2,26 R.A. € 5,32;

§ Foglio 32, Mappale 578, Seminativo, Classe 2, Superficie Ha 00.06.36, R.D. € 1,12 R.A. € 2,63;

§ Foglio 32, Mappale 579, Seminativo, Classe 2, Superficie Ha 00.03.86, R.D. € 0,68 R.A. € 1,59;

§ Foglio 32, Mappale 581, Seminativo, Classe 2, Superficie Ha 04.08.25, R.D. € 71,69 R.A. € 168,67;

§ Foglio 32, Mappale 582, Seminativo, Classe 2, Superficie Ha 00.04.02, R.D. € 0,71 R.A. € 1,66;

§ Foglio 32, Mappale 583, Seminativo, Classe 2, Superficie Ha 00.02.77, R.D. € 0,49 R.A. € 1,14.

NORMATIVA URBANISTICA:

Il perito stimatore Geom. David Govoni per l'immobile oggetto di trasferimento, attesta quanto segue: "La porzione del bene oggetto di pignoramento di cui al Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata "COMPARTO C 101 "FEBBRARA" è stato oggetto dei seguenti provvedimenti autorizzativi rilasciati dal Comune di Loiano (BO):

§ Delibera di Consiglio Comunale n° 67 in data 23.12.2010, per l'approvazione del Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata.

Successivamente a tali provvedimenti non sono stati rilasciati, relativamente al bene oggetto di pignoramento, ulteriori titoli abilitativi per l'esecuzione di opere o varianti, né sono stati elevati Verbali di accertamento di Violazione Urbanistica."

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 perito risulta che: "il bene in oggetto è *libero* ed in piena disponibilità della procedura".

Maggiori informazioni riguardo allo stato occupazionale verranno fornite solo ed esclusivamente dal custode Avv. Margherita Gina Nicole Mele.

LOTTO 3

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

(come da relazione tecnica agli atti redatta in data 17 novembre 2023)

Piena Proprietà di aree di terreno agricolo parte *edificabile a destinazione residenziale* ed identificata con la sigla *AC_1a*, parte in *Ambiti di trasformazione urbana per usi residenziali e/o di servizio*, identificata con la sigla *ARS.L_XIb*, aventi complessivamente una Superficie Territoriale (S.T.) pari a *1.056 mq.* catastalmente desunta ed una potenzialità edificatoria complessiva pari a *320 mq.* di Superficie Utile (S.U.), il tutto sito in Comune di Loiano (BO), in fregio alla Via Roma, all'interno del perimetro dell'abitato del predetto comune. 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 Terreni del Comune di Loiano (BO):

§ Foglio 31, Mappale 152, Area Fab. Dm., Superficie Ha 00.00.07;

§ Foglio 31, Mappale 1088, Seminativo Arborato, Classe 1, Superficie Ha 00.07.54, R.D. € 1,91 R.A. € 3,89;

§ Foglio 31, Mappale 1089, Seminativo Arborato, Classe 1, Superficie Ha 00.00.24, R.D. € 0,06 R.A. € 0,12;

§ Foglio 31, Mappale 1091, Seminativo Arborato, Classe 1, Superficie Ha 00.00.09, R.D. € 0,02 R.A. € 0,05;

§ Foglio 31, Mappale 1092, Seminativo Arborato, Classe 1, Superficie Ha 00.00.06, R.D. € 0,02 R.A. € 0,03;

§ Foglio 31, Mappale 1104, Seminativo, Classe 2, Superficie Ha 00.02.56, R.D. € 0,45 R.A. € 1,06;

NORMATIVA URBANISTICA:

Il perito stimatore Geom. David Govoni per l'immobile oggetto di trasferimento, attesta quanto segue: "Il bene oggetto di pignoramento è stato oggetto dei seguenti provvedimenti autorizzativi rilasciati dal Comune di Loiano (BO):

§ Permesso di Costruire n° 221/10 rilasciato in data 18/10/2010, per la Nuova costruzione di un fabbricato ad uso Residenziale e servizi;

§ Permesso di Costruire n° 251/14 rilasciato in data 28/08/2014, per la Variante in Corso d'Opera al Permesso di Costruire n° 221/10.

Successivamente a tali provvedimenti non sono stati rilasciati, relativamente al bene oggetto di pignoramento, ulteriori titoli abilitativi per l'esecuzione di opere o varianti, né sono stati elevati Verbali di accertamento di Violazione Urbanistica.

Lo Scrivente ritiene doveroso rassegnare che, a seguito di sopralluogo effettuato in loco è emerso che i lavori di costruzione del fabbricato di cui ai titoli abilitativi sopracitati non sono stati iniziati e conseguentemente all'attualità, tali provvedimenti abilitativi risultano SCADUTI.

Ne consegue pertanto che per procedere allo sfruttamento della capacità edificatoria dell'area in trattazione, risulta necessario provvedere alla presentazione di un nuovo titolo abilitativo, nel pieno rispetto della Pianificazione Urbanistica vigente. (RUE)".

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.

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 perito risulta che: "il bene in oggetto è *libero* ed in piena disponibilità della procedura".

Maggiori informazioni riguardo allo stato occupazionale verranno fornite solo ed esclusivamente dal custode Avv. Margherita Gina Nicole Mele.

LOTTO 4

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

(come da relazione tecnica agli atti redatta in data 17 novembre 2023)

Piena Proprietà di lotto di terreno ex agricolo avente una superficie pari a 750 mq. catastalmente desunta, con sovrastante porzione di fabbricato ad uso Servizi alla residenza, attualmente "al grezzo", sviluppato su un unico piano Interrato, costituito, così come da *Progetto Approvato* da locali ad uso Autorimessa e Cantina, oltre a quota di proprietà indivisa in ragione di 1/2 di contigua area destinata a nuova sede stradale della via Poggio Bufalo ed infine quota di proprietà indivisa in ragione di 1/4 di area adibita viabilità privata di accesso al bene e posti auto scoperti ad uso pubblico, il tutto sito in Comune di San Benedetto Val di Sambro (BO), Località Cà di Pallerino, in fregio alla Via Poggio Bufalo.

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 Terreni del Comune di San Benedetto Val di Sambro (BO):

§ Foglio 37, Mappale 715, Ente Urbano, Superficie mq. 750;

Quota di proprietà indivisa in ragione di 1/2

-Foglio 37, Mappale 690, Seminativo, Classe 2, Superficie Ha 00.02.16

Quota di proprietà indivisa in ragione di 1/4

Catasto Fabbricati del Comune di San Benedetto Val di Sambro (BO):

§ Foglio 37, Mappale 713, Cat. BCNC, Via Poggio Bufalo, (Strada e parcheggi Comuni ai Sub. dei Mappali 714,715,716 e 717), Piano T.

Come precisato dal perito stimatore, dopo aver preso visione dei documenti catastali agli atti, con particolare riferimento all'Estratto di Mappa e dopo aver effettuato in loco i dovuti accertamenti e misurazioni, ritiene doveroso evidenziare una evidente anomalia, costituita dall'inserimento in Mappa della sagoma del costruendo fabbricato, sebbene alla data della presente relazione risulti presente in loco il solo piano Interrato dell'edificio, peraltro allo stato "grezzo".

La regolarizzazione della difformità sopraesposta, potrà avvenire con la presentazione di idoneo Tipo Mappale per Demolizione parziale di fabbricato e Costituzione della sagoma del solo piano Interrato dell'edificio, il tutto al fine dell'aggiornamento della mappa Catastale e successiva Denuncia al Catasto Fabbricati mediante procedura Doc.Fa., per costituzione di Unità in corso di costruzione F/3, (prestazioni professionale tutte a cura di Tecnico Abilitato), per un ammontare complessivo, puramente a titolo indicativo di circa € 2.500,00, il tutto da porsi a cura e spese dell'aggiudicatario.

NORMATIVA URBANISTICA:

Il perito stimatore Geom. David Govoni per l'immobile oggetto di trasferimento, attesta quanto segue: "Il bene oggetto di pignoramento è stato oggetto dei seguenti provvedimenti autorizzativi rilasciati dal Comune di San Benedetto Val di Sambro (BO):

§ Permesso di Costruire n° 7167 P.G. n° 7387 rilasciato in data 03/10/2006, per la Nuova costruzione di Quattro Villette unifamiliari ad uso Residenziale e servizi;

§ Richiesta P.G. n° 7684 presentata in data 26/10/2010, per proroga termini di scadenza di due anni del Permesso di Costruire n° 7167;

§ Permesso di Costruire n° 7381 P.G. n° 7041 rilasciato in data 18/10/2011, per Variante in Corso d'Opera al Permesso di Costruire n° 7167.

Successivamente a tali provvedimenti non sono stati rilasciati, relativamente al bene oggetto di pignoramento, ulteriori titoli abilitativi per l'esecuzione di opere o varianti, né sono stati elevati Verbali di accertamento di Violazione Urbanistica.

A seguito di colloqui intercorsi con l'Ufficio Tecnico del Comune di San Benedetto Val di Sambro (BO), lo Scrivente rassegna quanto segue:

- il Permesso di Costruire n° 7381 P.G. n° 7041 rilasciato in data 18/10/2011, *all'attualità risulta SCADUTO* in quanto sono trascorsi più di tre anni dal rilascio dello stesso, i lavori previsti non sono stati completati, né è stata presentata, da parte del titolare di detto titolo Abilitativo, alcuna richiesta di proroga dei termini;

- il sopramenzionato Permesso di Costruire prevedeva l'edificazione di un edificio da adibire ad uso Residenziale sviluppato su due piani fuori Terra, oltre ad un piano Interrato ove risultavano ubicate le superfici di servizio (Autorimessa, Cantine, etc.);

- alla data attuale il cantiere edile allestito per la realizzazione del suddetto edificio, *versa in stato di totale abbandono*, e risulta realizzato "*al grezzo*" unicamente il piano Interrato del fabbricato;

- come precedentemente descritto l'area oggetto di stima è compresa in *Territorio Rurale - Ambito ARP - "Ambiti agricoli di Rilievo paesaggistico"*, disciplinati dall' Art. 32.1 del Quadro Normativo del PSC, ed Art. 137.1 del Quadro Normativo del RUE;

- dall'esamina del predetto Art. 137.1 del RUE si evince con facilità che la destinazione d'uso *Residenziale, non connessa e compatibile all'attività agricola* è *esclusa* dagli usi ammessi nell' Ambito di cui sopra;

- a seguito di quanto sopramenzionato lo Scrivente si permette di osservare che alla data attuale *non risulta più possibile procedere né al rinnovo del Permesso di Costruire n° 7381 P.G. n° 7041 in data 18/10/2011, né tantomeno procedere al completamento delle opere non ancora realizzate*, in quanto in contrasto con gli Strumenti Urbanistici Vigenti e che quindi la potenzialità edificatoria così come prevista nel Permesso di



Costruire di cui sopra *non può essere più sfruttata*;

- dovrà essere predisposta idonea di *Segnalazione Certificata di Inizio Attività in Sanatoria o Permesso di Costruire in Sanatoria*, per la legittimazione della *mancata realizzazione delle opere previste* nel Permesso di Costruire n° 7381 P.G. n° 7041 in data 18/10/2011, provvedendo altresì al pagamento delle eventuali sanzioni previste dalla legge al momento della presentazione, oltre alle spese tecniche e diritti di segreteria, ponendo tali incombenze *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.

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 perito risulta che: "il bene in oggetto è *libero* ed in piena disponibilità della procedura". Maggiori informazioni riguardo allo stato occupazionale verranno fornite solo ed esclusivamente dal custode Avv. Margherita Gina Nicole Mele.

LOTTO 5

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

(come da relazione tecnica agli atti redatta in data 17 novembre 2023)

Piena Proprietà di lotto di terreno ex agricolo avente una superficie pari a 655 mq. catastalmente desunta, *all'attualità privo di potenzialità edificatoria*, oltre a quota di proprietà indivisa in ragione di 1/2 di contigua area destinata a nuova sede stradale della via Poggio Bufalo ed infine quota di proprietà indivisa in ragione di 1/4 di area adibita viabilità privata di accesso al bene e posti auto scoperti ad uso pubblico, il tutto sito in Comune di San Benedetto Val di Sambro (BO), Località Cà di Pallerino, in fregio alla Via Poggio Bufalo.

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 Terreni del Comune di San Benedetto Val di Sambro (BO):

§ Foglio 37, Mappale 717, Ente Urbano, Superficie mq. 655;

Quota di proprietà indivisa in ragione di 1/2

§ Foglio 37, Mappale 690, Seminativo, Classe 2, Superficie Ha 00.02.16, R.D. € 0,27 R.A. € 0,27;

Quota di proprietà indivisa in ragione di 1/4

Catasto Fabbricati del Comune di San Benedetto Val di Sambro (BO):

§ Foglio 37, Mappale 713, Cat. BCNC, Via Poggio Bufalo, (Strada e parcheggi Comuni ai Sub. dei Mappali 714,715,716 e 717), Piano T.

Come precisato dal perito stimatore, dopo aver preso visione dei documenti catastali agli atti, con particolare riferimento all'Estratto di Mappa e dopo aver effettuato in loco i dovuti accertamenti e misurazioni, ritiene doveroso evidenziare una evidente anomalia, costituita dall'inserimento in Mappa della sagoma del fabbricato da erigersi sul lotto in esame, sebbene alla data della presente relazione non risulti realizzato alcun corpo edificato.

La regolarizzazione della difformità sopraesposta, potrà avvenire con la presentazione di idoneo Tipo Mappale per Demolizione totale di fabbricato, il tutto al fine dell'aggiornamento della mappa Catastale e successiva Denuncia al Catasto Fabbricati mediante procedura Doc.Fa., per costituzione di Area Urbana, (prestazioni professionali tutte a cura di Tecnico Abilitato), per un ammontare complessivo, puramente a titolo indicativo di circa € 1.200,00, il tutto da porsi a cura e spese dell'aggiudicatario.

NORMATIVA URBANISTICA:

Il perito stimatore Geom. David Govoni per l'immobile oggetto di trasferimento, attesta quanto segue: "Il bene oggetto di pignoramento è stato oggetto dei seguenti provvedimenti autorizzativi rilasciati dal Comune



di San Benedetto Val di Sambro (BO):

§ Permesso di Costruire n° 7167 P.G. n° 7387 rilasciato in data 03/10/2006, per la Nuova costruzione di Quattro Ville unifamiliari ad uso Residenziale e servizi;

§ Richiesta P.G. n° 7684 presentata in data 26/10/2010, per proroga termini di scadenza di due anni del Permesso di Costruire n° 7167;

§ Permesso di Costruire n° 7381 P.G. n° 7041 rilasciato in data 18/10/2011, per Variante in Corso d'Opera al Permesso di Costruire n° 7167.

Successivamente a tali provvedimenti non sono stati rilasciati, relativamente al bene oggetto di pignoramento, ulteriori titoli abilitativi per l'esecuzione di opere o varianti, né sono stati elevati Verbali di accertamento di Violazione Urbanistica.

A seguito di colloqui intercorsi con l'Ufficio Tecnico del Comune di San Benedetto Val di Sambro (BO), lo Scrivente rassegna quanto segue:

- il Permesso di Costruire n° 7381 P.G. n° 7041 rilasciato in data 18/10/2011, *all'attualità risulta SCADUTO* in quanto sono trascorsi più di tre anni dal rilascio dello stesso, i lavori previsti non sono stati iniziati, né è stata presentata, da parte del titolare di detto titolo Abilitativo, alcuna richiesta di proroga dei termini;
- il sopramenzionato Permesso di Costruire prevedeva l'edificazione di un edificio da adibire ad uso Residenziale sviluppato su due piani fuori Terra;
- alla data attuale il cantiere edile allestito per la realizzazione del suddetto edificio, *versa in stato di totale abbandono e non risulta realizzato alcun corpo edificato*;
- come precedentemente descritto l'area oggetto di stima è compresa in *Territorio Rurale - Ambito ARP - "Ambiti agricoli di Rilievo paesaggistico"*, disciplinati dall' Art. 32.1 del Quadro Normativo del PSC, ed Art. 137.1 del Quadro Normativo del RUE;
- dall'esamina del predetto Art. 137.1 del RUE si evince con facilità che la destinazione d'uso *Residenziale, non connessa e compatibile all'attività agricola* è *esclusa* dagli usi ammessi nell' Ambito di cui sopra;
- a seguito di quanto sopramenzionato lo Scrivente si permette di osservare che alla data attuale *non risulta più possibile procedere né al rinnovo del Permesso di Costruire n° 7381 P.G. n° 7041 in data 18/10/2011, né tantomeno procedere alla realizzazione del fabbricato ivi previsto*, in quanto in contrasto con gli Strumenti Urbanistici Vigenti e che quindi la potenzialità edificatoria così come prevista nel Permesso di Costruire di cui sopra *non può essere più sfruttata.* ”

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.

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 perito risulta che: “il bene in oggetto è *libero* ed in piena disponibilità della procedura”.
Maggiori informazioni riguardo allo stato occupazionale verranno fornite solo ed esclusivamente dal custode
Avv. Margherita Gina Nicole Mele.

Bologna lì 3 dicembre 2025

Atto firmato digitalmente
DAL NOTAIO
Dott.ssa Rita Merone

