



TRIBUNALE DI BOLOGNA  
4° Sezione Civile – Esecuzioni Immobiliari

### AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Nella procedura esecutiva n. 86/2024 R.G.E.

Promossa da:

BPER BANCA SPA

Contro:

Indicazione omessa

Vista l'ordinanza ex art. 569 c.p.c. emessa in data 3 febbraio 2025 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. Andrea Forlani**

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

**5 Giugno 2025**

per il lotto unico ad ore 12.00

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 unico il prezzo base d'asta è di Euro 49.000,00**

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 Monte dei Paschi di Siena – Piazza dei Tribunali, 6 Bologna, IBAN**

**IT 78 N 01030 02432 000010611845**

la cui valuta di accredito deve essere anteriore alla data di udienza, 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 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°.

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. Paradisi Eliana Ingrid tel.0516334606.**

**LOTTO UNICO**



## DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

(come da relazione tecnica agli atti)

**Piena Proprietà per la quota di 1/1** di porzione fabbricato residenziale consistente in abitazione di tipo popolare disposta su due livelli. L'intera sezione edificata è composta al piano terra di Saletta, un Corridoio-disimpegno e due contigue cantine; al primo piano da due locali contigui ed annessa piccola corte esclusiva. L'unità immobiliare è priva di scala interna di collegamento e si presenta allo stato grezzo fatta eccezione per il locale Saletta. Oltre a terreni agricoli. Il tutto situato nel territorio collinare del Comune di Lizzano in Belvedere (BO) Frazione Rocca Corneta Località Camporibaldo n. 30.

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 Lizzano in Belvedere:

- Foglio 5, mappale 354 Sub.7, graffato ai mappali 359 Sub.1, 360 Sub.2, 362 Sub. 3, 362 Sub. 4, Cat. A/4, Classe 1, Cons. 4 vani, Sup. Cat. 120 mq, Escluse aree scoperte 114 mq., R.C. €.109,49, Località Camporibaldo n. 30.

**Catasto Terreni** del Comune di Lizzano in Belvedere (BO)

- Foglio 5, mappale 272, Seminativo, Cl. 3 Sup. Ha 2 29 93 R.D.€. 16,62; R.A. €. 47,50;
- Foglio 5 mappale:
  - 273 porz AA, seminativo, Cl. 3, Sup Ha 00.21.00, R.D. €. 1,52, R.A. €. 4,34;
  - 273 porz AB, pascolo arb, Cl. U, Sup Ha 00.31.88, R.D. €. 1,65, R.A. €. 0,49.

Come espressamente evidenziato nella perizia estimativa del perito stimatore Geom. Paolo de Cristofaro, 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:**

Come attestato dal perito stimatore Geom. Paolo de Cristofaro per l'immobile oggetto di trasferimento, facente parte di un fabbricato costruito in data **anteriore** al 1° settembre 1967, agli atti del Comune di Lizzano in Belvedere (BO) risultano rilasciati i seguenti titoli abilitativi:

- Denuncia di Inizio Attività Prot. n. 4169 del 29/04/2008 Intervento di Manutenzione straordinaria finalizzato al rifacimento di copertura costituito isolata e ventilata;
- Permesso di Costruire n.9485 Prot. n. 8370 del 20/10/2008 per intervento di Ristrutturazione Edilizia volto alla fusione e realizzazione di un'unica unità immobiliare abitativa Località Camporibaldo n.30;
- S.C.I.A. PG. 10872 Prot. n. 4602 del 20/07/2015 per divisione da una a due unità immobiliari ad uso residenziale.

Successivamente a tali provvedimenti non sono stati rilasciati, relativamente ai beni oggetto di pignoramento, ulteriori titoli abilitativi per l'esecuzione di varianti.

Lo stesso perito stimatore precisa quanto segue: *“Dal confronto fra quanto rilevato in loco in data 13/11/2024 e quanto rappresentato negli elaborati estratti nel corso dell'accesso atti effettuato in data*



30/11/2024 presso il Comune di Lizzano in Belvedere (BO), si evidenziano alcune difformità. In particolare, come risulta dagli elaborati grafici allegati alla presente relazione lo scrivente rileva:

*Piano terra: chiusura muraria della porta di collegamento tra il locale Saletta e gli attigui locali retrostanti; erronea rappresentazione di scala a collegamento tra la suddetta Saletta ed il locale sovrastante appartenente ad altre unità;*

*assenza di serramenti ed infissi interni eccezion fatta per il locale Saletta; mancata realizzazione di muratura divisoria non portante tra i locali ripostiglio bagno e antibagno;*

*mancata esecuzione di scala di collegamento tra il piano terra primo;*

*assenza di qualsivoglia impianto idrico, elettrico, di scarico, di riscaldamento;*

*assenza di rivestimenti murari delle pareti e dei soffitti;*

*Piano Primo i due locali contigui che costituiscono il piano si presentano allo stato grezzo, le dimensioni del locale cucina risultano inferiori rispetto al progetto approvato.*

***Tutto ciò premesso, il bene oggetto della presente procedura non può considerarsi regolare dal punto di vista edilizio.***

*In riferimento alle difformità sopraelencate identificabili nell'elaborato grafico allegato (Tav.1) per una più chiara identificazione, si può affermare che le stesse sono riconducibili ad interventi di Manutenzione straordinaria appare possibile, ove ne siano i presupposti, e nel caso in cui l'intervento risulti conforme agli strumenti urbanistici generali e di attuazione approvati e non risulti in contrasto con quelli adottati, sia al momento della realizzazione dell'opera sia al momento della presentazione della domanda in conformità all'art.16/bis della L.R. 23 del 22.10.2004, così come modificata dalla L.R.15/2013art. 44, procedere alla sanatoria mediante la predisposizione di Comunicazione di inizio lavori asseverata (C.I.L.A.) se di manutenzione straordinaria, o altro titolo ritenuto idoneo a sanatoria, allegando, oltre agli elaborati di Progetto, una relazione descrittiva nella quale è dichiarata la conformità dell'intervento alla disciplina urbanistica edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'opera, sia al momento della presentazione della richiesta, nella quale sia esplicitamente denunciata la data di avvenuta esecuzione delle opere difformi per le quali si richiede la sanatoria, Si provvederà altresì al pagamento delle sanzioni pecuniarie previste dalla legge al momento della presentazione ipotizzabili in €.1.000,00, oltre agli elaborati di Progetto, le spese tecniche €. 2.500,00 ed €. 100,00 per i diritti di segreteria.*

*L'adempimento delle incombenze sopraelencate sarà da porsi a cura e spese dell'aggiudicatario. Di quanto menzionato si è tenuto conto ai fini dell'applicazione del valore unitario di stima dell'Unita Immobiliare."*

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: "vista la relazione del ctu e del custode giudiziario avuto riguardo alla natura abitativa dell'immobile del Lotto unico, all'attuale stato di occupazione, ovvero l'immobile risulta libero quanto all'appartamento, tuttavia, non abitabile, quanto ai terreni risulta occupato in forza di un contratto di affitto di fondo agricolo opponibile alla procedura fino al 21.12.2029 al canone di € 283,00 annui."

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

**Avv. Paradisi Eliana Ingrid.**



Bologna li 19 febbraio 2025

Atto firmato digitalmente  
DAL NOTAIO  
Dott. Andrea Forlani

