

TRIBUNALE DI BOLOGNA
4° Sezione Civile – Esecuzioni Immobiliari

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Nella procedura esecutiva n. **169/2022** R.G.E.

Promossa da:

BOVINA FRANCESCO

Contro:

Indicazione omessa

Il notaio delegato alla vendita **dott. Luigi Tinti**,

- vista l'ordinanza ex art. 569 c.p.c. emessa in data 22 maggio 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 21 gennaio 2025,

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

17 giugno 2025

Per il lotto due alle ore 10.30

Per il lotto uno 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 uno il prezzo base d'asta è di € 41.000,00

Per il lotto due il prezzo base d'asta è di € 34.000,00

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 IT43 D070 7202 4110 0000 0728 217

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. Anna Castaldo Cell. 348/4669043.

LOTTO 1

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE
(come da relazione tecnica agli atti)



Comune di Monzuno (BO), Località Cà di Nadalino n. 190 Piena proprietà di fabbricato cielo terra ad uso civile abitazione, posto su due livelli composto al piano terra da ingresso, soggiorno-pranzo, cucina, tre camere e due bagni, oltre a cantina/autorimessa ed al piano seminterrato da bagno e tavernetta. Completa la proprietà una corte esclusiva pertinenziale e circostante il fabbricato.

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 Monzuno:

Foglio	Part.	Sub.	Indirizzo	ZC	Cat.	Cl.	Cons.	R.C. €
31	489	2	Località Cà di Nadalino 190, p. S1-T	-	A/7	2	9,5 vani	981,27
31	489	3	Località Cà di Nadalino 190, p. T	-	C/6	1	36 mq.	152,46
31	489	1	Località Cà di Nadalino 190, p. T	-	B.C. N.C.			

Catasto Terreni del Comune di Monzuno:

Foglio	Part.	Porz.	Qualità Classe	Sup.
31	489		ENTE URBANO	3555m q

NORMATIVA URBANISTICA:

Come attestato dal perito stimatore arch. Stefano Capponi per l'immobile oggetto di trasferimento, facente parte di un fabbricato costruito in data **successiva** al 1° settembre 1967, agli atti del Comune di Monzuno (BO) risultano rilasciati i seguenti titoli abilitativi:

- Licenza di Costruzione N.42 (prot. 70) del 16/03/1972 (Cà di Barbieri)
- Concessione di Costruzione N.55 (V.C.O. alla 42/72) n. 46), prot. 1081 del 11/06/1981 (Cà di Barbieri)
- Concessione Edilizia in Sanatoria N.58 prot. 202/86 del 03/12/1988 presentata il 14/01/1986 (Ca' di Nadalino n. 190)
- Certificato di agibilità rilasciata il 03/12/1988 a seguito di Sanatoria N.58 del 03/12/1988 (Ca' di Nadalino n. 190)
- CILA prot. 5222 del 17/05/2021 (Ca' di Nadalino n. 180)
- prot. 6197 del 09/06/2021 fine lavori relativa alla CILA prot. 5222 (Ca' di Nadalino n. 180)
- Dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà per la realizzazione dell'impianto fotovoltaico prot.



7583 del 13/07/2021 (Ca' di Nadalino n. 180)

Lo stesso perito stimatore precisa quanto segue: "Dal confronto fra lo stato licenziato e lo stato di fatto rilevato, si sono riscontrate alcune difformità: la scala di collegamento interna è stata realizzata con due rampe rettilinee disposte a L e non con una scala a chiocciola e il muro di delimitazione tra tale scala e corridoio è alto solo circa un metro. E' stata realizzata una tramezzatura in cartongesso in una delle camere creando un ripostiglio/cabina armadio. E' stato inoltre realizzato un muro a separazione della doccia in uno dei bagni e la porta di accesso all'autorimessa(carrabile) è stata ridotta, creando un'apertura più piccola che non consente più l'ingresso di autovetture.

Sarà possibile procedere alla regolarizzazione mediante la predisposizione di pratica edilizia a sanatoria. Il costo della regolarizzazione in questo caso è quantificato all'attualità in circa € 2.000,00 per oblazione oltre ai diritti di segreteria e le spese tecniche. In sede della stima si è tenuto conto dell'onere per il ripristino della conformità edilizia.

L'aggiudicatario dovrà farsi carico degli oneri e delle spese per il ripristino della legittimità, (pratica edilizia a sanatoria, abitabilità e nuovo accatastamento) sollevando ai sensi dell'art. 1490 del Codice Civile gli organi della procedura esecutiva da ogni responsabilità al riguardo. In sede di stima si è tenuto conto dell'onere per la sopracitata richiesta."

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.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE:

Dalla relazione del custode depositata in data 7 aprile 2023 risulta che "L'immobile si presenta in buono stato ed è occupato dall'esecutato e dal suo nucleo familiare".

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

LOTTO 2

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

(come da relazione tecnica agli atti)

Comune di Monzuno (BO), Località Trasasso – Via dell'Alva snc – Piena proprietà lotto di terreno con soprastante fabbricato ad uso abitativo al grezzo. La parte edificata al grezzo comprende solo l'abitazione mentre la prevista autorimessa non risulta ancora edificata. Il lotto comprende inoltre la **proprietà per un 1/2** di terreni adibito a strada privata e **proprietà per 147/1000** di terreno adibito a strada privata di uso pubblico.

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 Monzuno:

Piena Proprietà



Foglio	Part	Porz	Qualità	Cl.	Sup	R.D. €	R.A. €
51	505	-	Seminativo arborato	3	8 are 59 ca	0,84	2,66
51	484	-	Seminativo arborato	3	11 are 18 ca	1,10	3,46
51	481	-	Incolto produttivo	U	8 are 20 ca	0,08	0,13

Proprietà per ½

Foglio	Part	Porz	Qualità	Cl.	Sup	R.D. €	R.A. €
51	542	-	Seminativo arborato	3	70 ca	0,07	0,22
51	543	-	Seminativo arborato	3	10 ca	0,01	0,03
51	544	-	Seminativo arborato	3	84 ca	0,08	0,26
51	545	-	Seminativo arborato	3	6 ca	0,01	0,02
51	528	-	Seminativo arborato	3	2 ca	0,01	0,01

Proprietà per 147/1000

Foglio	Part	Porz	Qualità	Cl.	Sup	R.D. €	R.A. €
51	493	-	Seminativo arborato	3	8 are 39 ca	0,82	2,60



Si segnala che il fabbricato in corso di costruzione non è ancora stato accatastato al NCEU.

NORMATIVA URBANISTICA:

Come attestato dal perito stimatore arch. Stefano Capponi per l'immobile oggetto di trasferimento, facente parte di un fabbricato costruito in data **successiva** al 1° settembre 1967, agli atti del Comune di Monzuno (BO) risultano rilasciati i seguenti titoli abilitativi:

- Permesso di Costruire N. 5/2010C su domanda prot. 9974 del 09/08/2010 rilasciato il 31/03/2011 (nuova costruzione)
- Deposito di progetto esecutivo 10/11 del 24/06/2011 (deposito strutturale)
- S.C.I.A. n. 158/2013 p.g. 11453 del 03/10/2013 (sistemazione esterna e opere di contenimento)

Lo stesso perito stimatore precisa quanto segue: "Permesso di costruire, scia e deposito cemento armato risultano scadute da oltre 5 anni (2016) e sarà necessario, per completare i lavori, istruire una nuova pratica edilizia a sanatoria per le difformità sotto descritte (salvo altre al momento non verificabili per mancanza di strumentazione idonea) ed eventualmente anche nuova pratica strutturale ed energetica.

Il fabbricato è stato edificato solo al grezzo e limitatamente al corpo principale, ad esclusione quindi della prevista autorimessa doppia. Ha struttura in pilastri e travi in cemento armato e tamponamenti in mattone poroton. Il tetto è in legno con copertura di coppi e gronde in rame.

Con la strumentazione ordinaria in mio possesso, vista anche la difficoltà di accesso al cantiere ed alle aree circostanti, abbandonate da anni, mi è stato possibile verificare le seguenti difformità:

- l'altezza del piano interrato è notevolmente superiore alla quota che dovrà avere al finito,
- la copertura antistante il terrazzo in falda è indipendente e leggermente più bassa delle circostanti (era prevista uniforme)
- sul retro è presente un porticato che nel progetto approvato risulta solo su una tavola e non su quelle delle planimetrie e degli alzati
- Viste le attuali misure interne al grezzo del piano terreno/primo, per essere aderenti alle misure autorizzate, si dovranno eseguire impianti e sottofondo di uno spessore leggermente maggiore dell'usuale

Fatte salve altre eventuali difformità non rilevate per le difficoltà sopra esposte, sarà possibile procedere alla regolarizzazione mediante la predisposizione di pratica edilizia a sanatoria e a completamento opere, integrata da pratica sismica per le eventuali difformità strutturali e per la costruzione della autorimessa. In sede di stima si è tenuto conto dei costi per la regolarizzazione edilizia (tecnici, oblazione, diritti segreteria). *L'aggiudicatario dovrà farsi carico degli oneri e delle spese per il ripristino della legittimità, (pratica edilizia a completamento e sanatoria, pratica strutturale, Legge 10, abitabilità e accatastamento) sollevando ai sensi dell'art. 1490 del Codice Civile gli organi della procedura esecutiva da ogni responsabilità al riguardo. In sede di stima si è tenuto conto dell'onere per le sopracitate incombenze.*

TERRENI

Per i terreni è stato chiesto un Certificato di Destinazione Urbanistica che ha dato le seguenti indicazioni:

RUE

Foglio 51, Particelle 484, 505

AC_1b, Aree residenziali ad assetto urbanistico consolidato - Art. 38 RUE

Foglio 51, Particelle 481, 484, 493, 505, 528, 542, 543, 544, 545

AC_2, Aree edificabili per funzioni prevalentemente residenziali sulla base di piani urbanistici attuativi in corso di attuazione - Art. 39 RUE

Foglio 51, Particelle 481, 484

AVN, Aree di valore naturale e ambientale - Art 49 RUE

Foglio 51, Particelle 493

M, Infrastrutture per la mobilità - Art. 65 RUE

PSC

Foglio 51, Particelle 481, 484, 493, 505, 528, 542, 543, 544, 545

Zonizzazione Carta delle Attitudini alle Trasformazioni Edilizio-Urbanistiche - Zona 5 area di influenza - Art. 59 PSC

Foglio 31, Particelle 489

AVN, Aree di valore naturale e ambientale - Art. 29 NTA PSC

Foglio 51, Particelle 481, 484, 493, 505, 528, 542, 543, 544, 545

Zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale - Art. 40 PSC

Foglio 51, Particelle 481, 484, 493, 505, 528, 542, 543, 544, 545



Connettivo ecologico diffuso - Art. 34.3 PSC

Foglio 51, Particelle 481, 484, 493, 505, 528, 542, 543, 544, 545

Connettivo ecologico di particolare interesse naturalistico-paesaggistico - Art. 34.4 PSC

Foglio 51, Particelle 481, 484, 505

Sistema forestale e boschivo - Art. 42 PSC

Foglio 51, Particelle 481, 484, 493, 505, 528, 542, 543, 544, 545

Aree sottoposte a vincolo idrogeologico (R.D.L. 3267/1923) - Art. 51 PSC

Foglio 51, Particelle 484, 493, 505

Ambiti a prevalente destinazione residenziale ad assetto urbanistico consolidato

Foglio 51, Particelle 481, 484, 493, 505, 528, 542, 543, 544, 545

Ambiti a prevalente destinazione residenziale in corso di attuazione

Foglio 51, Particelle 481, 484, 493, 505, 528, 542, 543, 544, 545

Zone a rischio di frana - R - Art. 59 PSC

Foglio 51, Particelle 481

Zone a rischio di frana - R4 - Art. 59 PSC

Foglio 51, Particelle 484

Limiti di rispetto delle infrastrutture viarie e ferroviarie - Art. 67 PSC

Sul mappale 505 è stato realizzato un edificio non ancora registrato al Catasto.”

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 custode depositata in data 7 aprile 2023 risulta che: "L'immobile è nella disponibilità dell'esecutata".

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

Bologna li 5 (cinque) marzo 2025 (duemilaventicinque)

Atto firmato digitalmente
DAL NOTAIO
Dott. Luigi Tinti

