



TRIBUNALE DI BOLOGNA
4° Sezione Civile – Esecuzioni Immobiliari

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Nella procedura esecutiva n. 242/2023 R.G.E. riunita alla 194/2025 R.G.E.

Promossa da:

GARDOSI DANIELA

Contro:

Indicazione omessa

Il notaio delegato alla vendita **dott. Roberto Evangelista**,

- vista l'ordinanza ex art. 569 c.p.c. emessa in data 25 settembre 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.

- vista la diserzione avutasi in data 5 febbraio 2026,

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

18 giugno 2026

per il lotto unico ad 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) **Per il lotto unico il prezzo base d'asta è di Euro 556.500,00**

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 (intestato alla procedura esecutiva R.G.E. n. 242/2023, lotto unico) presso la **BANCA la Banca Monte dei Paschi di Siena – Piazza dei Tribunali, 6 Bologna**,

IBAN IT29G0103002432000010607276,

di una somma pari al **20%** del prezzo da lui proposto, da imputarsi a cauzione.



La cauzione, a pena di inefficacia della offerta, dovrà risultare **accreditata sul conto entro il giorno precedente alla vendita**. La cauzione verrà ritenuta valida, ove la valuta sarà pervenuta alle ore 12.00 del giorno antecedente alla vendita sul conto corrente del processo.

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°, nonché rendere la dichiarazione prevista nell'art. 585 quarto comma CPC (cd. Antiriciclaggio) entro il medesimo termine.

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. Paolo Santella Tel. 0039.0514845918.

LOTTO UNICO

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

(come da relazione tecnica agli atti)

Piena proprietà di un fondo agricolo, posto in comune di San Giovanni in Persiceto (BO), via Sarasina n.16/a, composto da terreni agricoli e corte rurale con soprastanti fabbricati ad uso dell'attività agricola (stalla- depositi-ricovero attrezzi, (identificati con le lettere B-C-D-E)) ed un fabbricato ad uso abitativo/depositi (identificato con la lettera A), in specifico:

- **FABBRICATO (A)** si sviluppa su due piani fuori terra con destinazione abitativa e locali di deposito, il tutto in pessimo stato d'uso e di conservazione e più precisamente:

- porzione abitativa disposta su due piani (terra e primo):

- al piano terra è presente a detto piano un ingresso e sala, un disimpegno, un ripostiglio, ed una scala di collegamento interna che conduce al primo piano formato da un disimpegno, quattro camere ed un bagno.

Annesso all'appartamento al piano terra si trova un locale cantina.

- locali di deposito piano terra/primo: la restante porzione di fabbricato identificato con la lettera "A" è composto al piano terra da due locali di deposito e due ad uso ricovero macchine, sempre a detto piano è presente

Una scala di collegamento interno che porta al piano primo dove si trovano tre locali ad uso deposito.

Fabbricato (B) – deposti ex stalla –fienile:

- il piano terra è composto da un locale deposito ex stalla con la presenza di greppie e mangiatoie ed un locale ricovero macchine agricole, oltre a due ampie zone porticate quella posta a nord/ovest in parte chiusa è destinata a deposito/ricovero macchine mentre quella posta a sud/ovest è a destinazione fienile così come l'ampio fienile posto al piano primo.

Fabbricato (C) deposito ricovero macchine:

- fabbricato che si sviluppa al piano terra;

Fabbricato (D) deposito ex forno / porcile:

- fabbricatino accessorio che si sviluppa al piano terra e primo ad uso deposito ex forno / porcile.

Fabbricato (E) tettoia per ricovero animali:

- tettoia al piano terra per ricovero animali.

Il compendio agricolo è composto oltre che dalla corte rurale con soprastanti fabbricati, da terreni agricoli coltivati in parte a frutteto e seminativo, con una vasta superficie incolta, dove sono presenti due maceri di notevoli dimensioni uno dei due in parte tombato come descritto nel rogito di acquisto del bene.

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.



Immobile gravato da domanda giudiziale di esecuzione in forma specifica trascritta in data 17 maggio 2023 al n. 17351 part., che con il decreto di trasferimento non sarà oggetto di ordine di cancellazione in quanto il Giudice dell'Esecuzione, ai sensi dell'art. 586 c.p.c. è legittimato alla cancellazione solo delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie.

ATTUALE IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

Catasto Fabbricati del Comune di San Giovanni in Persiceto, **Foglio 85:**

- **Mapp. 91 Sub. 2**, Via Sarasina P.T.-1°, Cat. A/4, Cl.3, Cons.7 vani, Sup.Cat.139, mq. Totale escluse aree scoperte 139mq., Rendita Catastale €.415,75 (Appartamento piani T.-1°);
- **Mapp. 91 Sub. 3**, Via Sarasina P.T.-1, Cat.D/10, Rendita Catastale €.2.085,00 (Edifici a servizio dell'agricoltura: depositi Fabb.A P.T./1 – Fabb.B) Stalla e Fienile P.T./1 – Fabb. C) Deposito macchine agricole P.T. – Fabb. D) Depositi, porcile, tettoie P.T./1 - Fabb. E) Tettoia ricovero cavalli P.T.);
- **Mapp. 91 Sub.1**, Via Sarasina P.T, BCNC (bene comune- corte rurale).

Catasto Terreni del Comune di San Giovanni in Persiceto, **Foglio 85:**

Fgl

<i>Fgl Part. Porz. Qualità</i>	<i>Superficie</i>	<i>Deduz.</i>	<i>Reddito €.</i>	
<i>Classe</i>	<i>ha are ca</i>		<i>Dom.</i>	<i>Agrario</i>
85 91 ente urbano	52 70		€/0	€/0
85 52 AA seminativo I	60 00	BC1B	€. 75,61	€.44,93
AB frutteto U	91 00	BC1B	€.260,37	€.98,69
AC sem.arborato I	1 75 23	BC1B	€.220,82	€.131,22
85 53 / seminativo I	11 44	BC1B	€. 14,42	€. 8,57
85 54 / seminativo I	05 36	/	€. 6,92	€. 4,01
85 55 / frutteto U	22 96	BC1B	€. 65,69	€. 24,90
85 56 / frutteto U	19 27	BC1B	€. 55,13	€. 20,90
85 104/ seminativo I	9 04 80	BC1B	€.1.140,19	€.677,57
85 106/ frutteto U	3 51 89	BC1B	€. 1. 00 6,8 2	€. 3 81, 6 5
<i>Tot. Sup.</i>	16 94 65			
<i>REDDITO Dominicale Euro 2.845,97</i>				
<i>REDDITO Agrario Euro 1.392,44</i>				



Come espressamente evidenziato nella perizia estimativa del perito stimatore Arch. Stefano Masotti, 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 Arch. Stefano Masotti per l'immobile oggetto di trasferimento, precisa quanto segue: "I fabbricati insistenti sulla corte rurale identificati con le lettere A)-B)-D) E) sono stati edificati in data anteriore al 1° settembre 1967, mentre il fabbricato identificato con la lettera C) è stato edificato in data posteriore al 1° settembre 1967.

Fabbricati edificati in forza dei seguenti titoli edilizi:

-Licenza P.G. n.7532/1962 presentata in data 06/10/1962 rilasciata in data 23 ottobre 1962, per la realizzazione di recinzione in rete metallica sulla via Sarasina;

-Fabbricato A (abitazione /depositi/magazzini) anteriore al 1° settembre 1967 per detto immobile sono presenti le sole planimetrie catastali redatte nel 2007 (aggiornamento della mappa), anche se il fabbricato era esistente già ai primi del novecento come risulta dalla mappa catastale di primo impianto (stato legittimo desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto). Dal sopralluogo eseguito dallo scrivente appare chiaro che la costruzione e relativi materiali non sono certamente di recente realizzazione, inoltre come da informazioni ricevute dall'ufficio tecnico del comune detto manufatto edilizio si può considerare legittimo (documentazione catastale di primo impianto come precedente edilizio).

-Fabbricato B (stalla e fienile) anteriore al 1° settembre 1967

Fabbricato esistente già ai primi del novecento come risulta dalla mappa catastale di primo impianto (stato legittimo desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto). Nella concessione edilizia n.94/589 del 1994 è presente un elaborato grafico che rappresenta il fabbricato stalla/fienile come fabbricato preesistente nella corte agricola;

-Fabbricato C (magazzino agricolo) – posteriore al 1° settembre 1967

Concessione edilizia n.94/589 PG N. 24199/1994 presentata in data 05 novembre 1994, rilasciata in data 18/07/1994 per la costruzione di capannone agricolo e rilievo dei fabbricati agricoli esistenti nella corte rurale; contenente la comunicazione di inizio lavori del 04/09/1995.

C.I.L. per Variante alla Concessione Edilizia N.94/589 PG N. 20234 del 10 /09/1996 – apertura di una porta nella parete nord del fabbricato.

Per detto immobile non risulta mai stata richiesta l'usabilità.

-Fabbricato D (deposito /porcile /pollaio) anteriore al 1° settembre 1967

Fabbricato esistente già ai primi del novecento come risulta dalla mappa catastale di primo impianto (stato legittimo desumibile dalla rappresentazione catastale di primo impianto).

Nella concessione edilizia n.94/589 del 1994 è presente un elaborato grafico che rappresenta il fabbricato accessorio agricolo, come fabbricato preesistente nella corte agricola e sancisce il precedente edilizio per suddetto fabbricato.

-Fabbricato E (tettoia per ricovero cavalli) anteriore al 1° settembre 1967. Fabbricato presente nella planimetria catastale del 2007, da segnalare la rappresentazione anche se parziale del fabbricato presente nella mappa di primo impianto.

Si precisa che per tutti gli immobili facenti parte della corte ex rurale, (esistenti dalla mappa di primo impianto) accatastati nel 2007 al Catasto Fabbricati del comune di San Giovanni in Persiceto, non risulta mai stata richiesta la loro abitabilità/usabilità, mentre dovranno essere demoliti, poiché non legittimati tutti i manufatti edilizi o parti di detti manufatti anche se antecedenti al 1° settembre 1967, non rappresentati graficamente nella mappa di primo impianto

Diffomità rilevate in fase di sopralluogo nei manufatti edilizi:

Fabbricato A - rispetto alla planimetria catastale che si può considerare un precedente edilizio per i motivi sopra elencati, lo scrivente ha rilevato che nel locale bagno al piano primo vi è una finestra cm.60x100 non indicata nella planimetria catastale. Al piano terra in un locale deposito apertura di una porta che conduce al



sottoscala, per la regolarizzazione edilizia occorrerà redigere un progetto del tipo SCIA a Sanatoria a firma di un tecnico abilitato con oblazione minima di Euro 516,00 oltre a diritti di segreteria, il tutto a carico del futuro aggiudicatario.

Fabbricato C – rilevata all'interno del fabbricato la costruzione di una struttura metallica del tipo soppalco delle dimensioni di circa m.l. 5.50 x 11,45, con accesso da scaletta interna. Opera edilizia non autorizzata, poiché non possibile aumento di superficie, il soppalco dovrà essere demolito con trasporto alla discarica del materiale demolito con ripristino dello stato antecedente a cura e spese del futuro aggiudicatario. Nell'abbattimento del valore di mercato lo scrivente ha tenuto in debito conto il costo del ripristino allo stato legittimo.

Fabbricato D - rispetto al fabbricato come da stato di fatto allegato alla concessione edilizia n. 94/589 del 1994, esistente dalla mappa di primo impianto, sono state realizzate due tettoie non autorizzate che dovranno essere demolite con trasporto alla discarica del materiale demolito, con ripristino dello stato antecedente a cura e spese del futuro aggiudicatario. Nell'abbattimento del valore di mercato lo scrivente ha tenuto in debito conto il costo del ripristino allo stato legittimo.

Fabbricato E – durante il sopralluogo è emerso che la tettoia è stata costruita a due falde e quindi di dimensioni maggiori rispetto all'elaborato presente nella planimetria catastale e nella rappresentazione grafica nella mappa di primo impianto. Manufatto edilizio che dovrà essere riportato nelle dimensioni descritte nella mappa di primo impianto. Ripristino dello stato legittimo a cura e spese del futuro aggiudicatario. Nell'abbattimento del valore di mercato lo scrivente ha tenuto in debito conto il costo del ripristino allo stato legittimo.

Presenti nella corte agricola anche una piccola costruzione a forma di "L" del tipo tettoia con struttura in legno con coperto a due falde non autorizzata che dovrà essere demolita poiché non autorizzata.

E' sempre possibile prima dell'acquisto all'asta di detto bene rivolgersi presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Giovanni in Persiceto al fine di accertare la possibilità di definizione delle pratiche edilizie per regolarizzare i manufatti edilizi oggetto di accertamento peritale."

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 ha autorizzato il custode a rinnovare con *** l'accordo per il versamento dell'indennità di occupazione fino al Decreto di Trasferimento, nonché a stipulare un accordo di occupazione con **** per l'occupazione del fondo rustico attualmente oggetto di affitto ad un canone di € 2.000,00 annui, fino all'emissione del Decreto di Trasferimento."

Dalla relazione del custode depositata in data 3 febbraio 2026, risulta che "il custode ha provveduto a ottemperare alla disposizione del Giudice dell'Esecuzione in merito al rinnovo dell'accordo di occupazione temporanea con ***, fino all'emissione del Decreto di Trasferimento.

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



Bologna li _____

Atto firmato digitalmente
DAL NOTAIO
Dott. Roberto Evangelista

