



TRIBUNALE DI BOLOGNA  
4° Sezione Civile – Esecuzioni Immobiliari

### AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Nella procedura esecutiva n 141/2022 R.G.E. riunita alla 97/2023 R.G.E.

Promossa da:

FINO 2 SECURITISATION S.R.L.

Contro:

Indicazione omessa

Il notaio delegato alla vendita **dott. Emanuele Filippo Ranuzzi de Bianchi**,

- vista l'ordinanza ex art. 569 c.p.c. emessa in data 13 marzo 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 3 marzo 2026,

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

**2 LUGLIO 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 120.000,00**

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**,

**IBAN IT09P0538702400000003746759**

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. Andrea Bertuzzi tel. 051220725, cell. 392 4980933.**

**LOTTO UNICO**

### **DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**



(come da relazione tecnica agli atti )

Piena Proprietà quota 1/1 di compendio immobiliare costituito due Unità Immobiliari ad uso Residenziale, una Autorimessa da regolarizzare, oltre alla Corte pertinenziale e numerosi terreni circostanti. La prima unità immobiliare è dislocata su due livelli ed è costituita al piano terra da un'ampia Tavernetta, una Saletta, uno Studio, una Cucina, i locali di servizio e l'Autorimessa; al piano primo risultano un ampio Soggiorno allo stato grezzo, un lungo Corridoio, cinque Camere da letto di cui una con balcone a livello, due Servizi Igienici

con disimpegni ed un Ripostiglio. L'Alloggio disposto al piano secondo appare allo stato grezzo ed è costituito da un Corridoio, quattro Camere da letto, due Servizi Igienici con antibagni, un Balcone a livello, una Cucina, un Ripostiglio, oltre a un Locale soppalcato.

Il tutto facente parte di un compendio immobiliare sito nel Comune di Lizzano in Belvedere (BO), Via Caduti di Cà Berna n.1/T.

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.

Il perito precisa quanto segue: *“L'immobile ricade in zona di vincolo paesaggistico (zona E3 agricola di preparco) di cui all'art.142 parte III del Codice dei Beni Culturali D.lgs. 22 gennaio 2004 n. 42. Gennaio 2004 n. 42. Inoltre, dall'istanza di verifica inviata dallo scrivente in data 06/02/20213 al Settore Programmazione Sviluppo del Territorio Regione Emilia-Romagna, risulta che i predetti beni NON sono gravati da diritto di Uso Civico.”*

#### ATTUALE IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

Catasto Fabbricati Del Comune Di Lizzano in Belvedere:

- ABITAZIONE IN VILLINI (P.T-1): Foglio 43, Mappale 81, Sub. 4, Cat. A/7 a), Classe 1, Cons. 21,5 vani, Sup. Cat. mq.503, R.C. €.1.887,65 in Via Caduti di Cà di Berna n. 1/T, P.T.-1;
- ABITAZIONI IN VILLINI (P.2): Foglio 43 Mappale 81, Sub. 5. Cat. A/7a), Classe 1, Cons. 8 vani, Sup. Cat. mq. 206, R.C. €.702,38 in Via Caduti di Cà Berna n. 1/T. P.2;
- AUTORIMESSE (P.T.): Foglio 43 Mappale 81, Sub. 3. Cat. C/6 a), Classe 1, Cons. 27 mq. R.C. €.114,34, in Via Caduti di Cà Berna n. 1/T. P.T.

Catasto Terreni Del Comune Di Lizzano In Belvedere:

- Foglio 43, Particella 79, Pascolo Cespug., Classe U, Sup. Are 95 Ca 48, R.D. €. 1,48, R.A. €. 1,48;
- Foglio 43, Particella 80, Pascolo Classe 1, Sup. Are 40 Ca 93, R.D. €. 2,11, R.A. €. 1,06;
- Foglio 43, Particella 83, Bosco ceduo Classe 4, Sup. Are 14 Ca 96, R.D. €. 0,39, R.A. €.0,23;
- Foglio 43, Particella 84, Pascolo Classe 1, Sup. Are 35 Ca 18, R.D. €. 1,82, R.A. €.0,91;
- Foglio 43, Particella 85, Bosco ceduo Classe 3, Sup. Are 11 Ca 44, R.D. €.0,47, R.A. €.0,18;
- Foglio 43, Particella 86, Pascolo Classe 2, Sup. HA. 01 Are 13 Ca 43, R.D. €.2,34, R.A. €.2,93;
- Foglio 43, Particella 87, Pascolo Cespug., Sup. Are 43 Ca 87, R.D. €. 0,61, R.A. €.0,61;
- Foglio 43, Particella 88, Pascolo, Classe 2., Sup. Are 53 Ca 98, R.D. €. 1,12, R.A. €.1,39;
- Foglio 43, Particella 90, Seminativo, Classe 5, Sup. Ha 02. Are 56 Ca 64, R.D. €. 3,98, R.A. €.17,23;
- Foglio 43, Particella 91, Area Fab. Demolito, Sup. Ca 16;
- Foglio 43, Particella 92, Area Fab. Demolito, Sup. Are 04 Ca 62 mq.;
- Foglio 43, Particella 93, Seminativo, Classe 5 Sup. Are 02 Ca 82, R.D. €.0,04, R.A. €. 0,19;
- Foglio 43, Particella 243, Pascolo, Classe 1 Sup. Are 19 Ca 43, R.D. €. 1,00, R.A. €. 0,50.

Come espressamente evidenziato nella perizia estimativa del perito stimatore Geom. De Cristofaro Paolo, 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. De Cristofaro Paolo 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 risultano rilasciati i seguenti titoli abilitativi:

- Licenza di Costruzione n. 229 Prot. n. 1141 rilasciata in data 22/08/1967;
- Concessione edilizia in Sanatoria ai sensi della Legge 47/85 n. 563 pratica 3276 rilasciata in seguito alla domanda di Condonò presentata in data 31/05/1986 Prot. 3276;
- Certificato di Abitabilità o Agibilità pratica n. 563 Prot. 3276 rilasciata in data 30/04/2005.

Lo stesso perito stimatore precisa quanto segue: "In occasione dei sopralluoghi svolti in data 01/12/2022 e 10/05/2024, a seguito di comparazione fra quanto più recentemente assentito (C.E. in Sanatoria Prat.563 Prot. n.3276 rilasciata il 30/05/2005) e quanto rilevato dall'esistente sono state verificate ed accertate difformità interne ed esterne che si intendono descritte di seguito:

- 1- Piano Terra: diversa distribuzione di murature interne relative ai locali cucina, dispensa centrale termica, scala di collegamento al piano primo, oltre a lievi spostamenti di muri non portanti nel locale cantina;
  - 2- La scala interna di collegamento con la Tavernetta ed il sovrastante Soggiorno non risulta realizzata, mentre il collegamento è costituito da una scala in legno ad una rampa, inoltre le dimensioni dei vani finestra di detto locale non risultano di dimensioni conformi con quanto asseverato;
  - 3- Esternamente sul fronte Sud Ovest: realizzazione di rampa in cemento armato che funge da collegamento tra il piano terra ed la terrazza posto al primo livello primo;
  - 4- Ampliamento di superficie accessoria Portico e della sovrastante Terrazza allo stato grezzo che risulta priva di parapetto perimetrale;
  - 5- Trasformazione da finestra in porta finestra tra detta terrazza ed il corridoio dell'abitazione;
  - 6- Piano Primo lievi spostamenti di muri non portanti tra le camere da letto ed il bagno;
  - 7- Assenza di scala a chiocciola di collegamento tra il piano terra ed il primo confinante con il vano scale principale;
  - 8- L'ampio locale Soggiorno a doppio volume risulta allo stato grezzo non completato e privo di impiantistica;
  - 9- Piano secondo assenza di muratura a delimitazione del locale soppalco e privo di finiture;
  - 10- Realizzazione di lucernai di dimensione più ampie rispetto a quelle asseverate, nei locali bagno e camera da letto 1;
  - 11- Illegittima realizzazione lucernaio sovrastante il locale soppalco;
  - 12- la rampa di scale di collegamento all'abitazione è diretta priva di ballatoio in difformità con quanto asseverato;
- Tutti i locali che costituiscono l'Unità Immobiliare posta al piano secondo Soggiorno non risulta realizzata, mentre il collegamento è costituito da una scala in legno ad una rampa, inoltre le dimensioni dei vani finestra di detto locale non risultano di dimensioni conformi con quanto asseverato;
- 3- Esternamente sul fronte Sud Ovest: realizzazione di rampa in cemento armato che funge da collegamento tra il piano terra ed la terrazza posto al primo livello primo;
  - 4- Ampliamento di superficie accessoria Portico e della sovrastante Terrazza allo stato grezzo che risulta priva di parapetto perimetrale;
  - 5- Trasformazione da finestra in porta finestra tra detta terrazza ed il corridoio dell'abitazione;
  - 6- Piano Primo lievi spostamenti di muri non portanti tra le camere da letto ed il bagno;
  - 7- Assenza di scala a chiocciola di collegamento tra il piano terra ed il primo confinante con il vano scale principale;
  - 8- L'ampio locale Soggiorno a doppio volume risulta allo stato grezzo non completato e privo di impiantistica;
  - 9- Piano secondo assenza di muratura a delimitazione del locale soppalco e privo di finiture;
  - 10- Realizzazione di lucernai di dimensione più ampie rispetto a quelle asseverate, nei locali bagno e camera da letto 1;



11- Illegittima realizzazione lucernaio sovrastante il locale soppalco;  
12- la rampa di scale di collegamento all'abitazione è diretta priva di ballatoio in difformità con quanto asseverato;

Tutti i locali che costituiscono l'Unita Immobiliare posta al piano secondo Soggiorno non risulta realizzata, mentre il collegamento è costituito da una scala in legno ad una rampa, inoltre le dimensioni dei vani finestra di detto locale non risultano di dimensioni conformi con quanto asseverato;

3- Esternamente sul fronte Sud Ovest: realizzazione di rampa in cemento armato che funge da collegamento tra il piano terra ed la terrazza posto al primo livello primo;

4- Ampliamento di superficie accessoria Portico e della sovrastante Terrazza allo stato grezzo che risulta priva di parapetto perimetrale;

5-corridoio dell'abitazione;

6-letto ed il bagno;

7- Assenza di scala a chiocciola di collegamento tra il piano terra ed il primo confinante con il vano scale principale;

8- L'ampio locale Soggiorno a doppio volume risulta allo stato grezzo non completato e privo di impiantistica;

9- Piano secondo assenza di muratura a delimitazione del locale soppalco e privo di finiture;

adottati sia al momento della realizzazione dell'opera, sia al momento della presentazione dell'istanza, ciò in conformità all'art.17 della L.R.23/2004, procedere alla sanatoria mediante la predisposizione di Permesso di Costruire, ovvero Segnalazione di Comunicazione di inizio lavori asseverata (S.C.I.A.), 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 ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'opera, sia al momento della presentazione della richiesta, oltre ad un'autocertificazione 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 per un ammontare, indicativo, da un minimo di €. 2.000,00 a €.5.000,00, oltre ai diritti di segreteria comunali, nonché gli elaborati di Progetto Architettonico e Strutturale, le spese tecniche per €. 5.500,00 circa.

Tutto ciò premesso, il bene oggetto della presente procedura NON può considerarsi regolare dal punto di vista edilizio. Tutte le spese relative alle suddette regolarizzazioni, completamenti, adeguamenti, impianti, compreso ogni onere relativo alle sanzioni, si intendono a carico 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.**

#### **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 17 maggio 2024: "Il debitore abita nell'immobile identificato al Sub 4 ove ha la residenza e la sede dell'azienda agricola a lui intestata mentre l'immobile identificato al Sub. 5 (Abitazione in villini) risulta allo stato grezzo e all'attualità vi si accede solamente attraverso il Sub. 4 dal momento che la porta dell'ingresso in comune tra le due unità è stata murata. L'autorimessa (Sub. 3) è occupata da beni del debitore esecutato".

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



custode **Avv. Andrea Bertuzzi.**

Bologna li 17 marzo 2026

Atto firmato digitalmente  
DAL NOTAIO  
Dott. Emanuele Filippo Ranuzzi de Bianchi,

