



TRIBUNALE DI BOLOGNA
4° Sezione Civile – Esecuzioni Immobiliari

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Nella procedura esecutiva n. **9/2018** R.G.E. riunita alla **197/21** R.G.E

Promossa da:

BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DELLA ROMAGNA OCCIDENTALE SOC. COOP. A.R.L.

Contro:

Indicazione omessa

Il notaio delegato alla vendita **dott. Alberto Buldini**

- vista l'ordinanza ex art. 569 c.p.c. emessa in data 10 aprile 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 23 giugno 2026,

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

20 OTTOBRE 2026

per il lotto unico ad ore 10.30

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 84.375,00**

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 Emilbanca - Via D'Azeglio, 59 - Bologna**

IBAN IT20 J070 7202 4110 0000 0423 222

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.**

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 Mele cell. 366/1792707.



LOTTO UNICO

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

(come da relazione tecnica agli atti)

Piena proprietà di Podere agricolo denominato “.....”, costituito da terreni contigui attualmente coltivati a Seminato, Vigneto e parte Incolti, oltre ad un'ampio fabbricato utilizzato per attività ippica costituito da n.2 Magazzini, Deposito Mangimi, Selleria, Ripostiglio, W.C. e Scuderia composta da n.22 Box Cavalli, con area cortiliva di pertinenza. L' intero compendio immobiliare è sito in Comune di Imola (BO) BO), in zona collinare località Pediano, Via Pediano n.39.

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 Imola (BO):

§ Foglio 202, Mappale 197, Cat. D/10, R.C. € 1.087,50, Via Pediano SNC, Piano T.

Catasto Terreni del Comune di Imola (BO):

§ Foglio 201, Mappale 54, Incolto Prod, Classe 2, Superficie Ha 00.53.25, R.D. € 0,83, R.A. 0,83;

§ Foglio 201, Mappale 55, Incolto Prod, Classe 2, Superficie Ha 00.48.15, R.D. € 0,75, R.A. 0,75;

§ Foglio 202, Mappale 59, Incolto Prod, Classe 1, Superficie Ha 00.77.16, R.D. € 3,98, R.A. 1,20;

§ Foglio 202, Mappale 61, Incolto Prod, Classe 2, Superficie Ha 00.61.53, R.D. € 0,95, R.A. 0,95;

§ Foglio 202, Mappale 71, Incolto Prod, Classe 1, Superficie Ha 00.73.10, R.D. € 3,78, R.A. 1,13;

§ Foglio 202, Mappale 72, Incolto Prod, Classe 2, Superficie Ha 00.20.40, R.D. € 0,32, R.A. 0,32;

§ Foglio 202, Mappale 159/aa, Vigneto, Classe 2, Superficie Ha 00.80.00, R.D. € 110,73, R.A. 82,63;

§ Foglio 202, Mappale 159/ab, Incolto Prod, Classe 2, Superficie Ha 00.23.01, R.D. € 0,36, R.A. 0,36;

§ Foglio 202, Mappale 196, Seminato, Classe 4, Superficie Ha 05.15.39, R.D. € 207,62, R.A. 212,94;

§ Foglio 202, Mappale 198, Seminato, Classe 4, Superficie Ha 00.00.59, R.D. € 0,24, R.A. 0,24;

§ Foglio 202, Mappale 199, Seminato, Classe 4, Superficie Ha 00.00.38, R.D. € 0,15, R.A. 0,16;

§ Foglio 202, Mappale 200, Incolto Prod, Classe 2, Superficie Ha 01.14.02, R.D. € 2,94, R.A. 1,77.

§ Foglio 202, Mappale 197, Superficie Ha 00.23.89 (Ente Urbano).

NORMATIVA URBANISTICA:

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

§ Licenza Edilizia n. 266 Prot. Gen. 14645 rilasciata in data 26.06.1976.

Lo stesso perito stimatore precisa quanto segue: “In occasione del sopralluogo ed a seguito di comparazione tra lo stato legittimo e quanto rilevato in loco sono state accertate difformità compiute presumibilmente in fasi successive alle Autorizzazioni Edilizie precedentemente citate.

A seguito di minuzioso rilievo edilizio effettuato in loco, ed allegato alla presente relazione, lo scrivente rassegna che si rilevano difformità all'interno del locale autorizzato come Magazzino, in particolare tale locale risulta suddiviso in n.2 Magazzini, Deposito Mangimi, Selleria, Ripostiglio e W.C; il locale autorizzato come Mangimi risulta demolito ed il locale autorizzato come Porcilaia risulta adibito a Scuderia composta da n.22 Box Cavalli.

In aderenza al fabbricato si rileva inoltre rispettivamente la realizzazione di una Tettoia in legno e di un Magazzino in muratura privi di autorizzazione; lo scrivente precisa che la stima di cui alla presente relazione non terrà conto della valutazione della Tettoia e del Magazzino.

All' interno del podere oggetto di esecuzione immobiliare si rilevano vari fabbricati e tettoie privi di autorizzazione tra i quali risulta degno di menzione, in virtù delle importanti dimensioni, un fabbricato adibito a Maneggio Coperto realizzato mediante struttura metallica tamponata da elementi lignei, avente



dimensioni pari a circa ml. 40 x 15; lo scrivente precisa che la stima di cui alla presente relazione non terrà conto della valutazione di tali Fabbricati - Tettoie.

In riferimento alle difformità sopraelencate, rimandando agli allegati elaborati grafici per una più chiara identificazione, si può affermare che:

- la Sanatoria delle opere compiute nel fabbricato oggetto di valutazione, costituito da n.2 Magazzini, Deposito Mangimi, Selleria, Ripostiglio, W.C. e Box Cavalli, appaiono riconducibili ad opere di Ristrutturazione e risulta possibile, ove ve ne siano i presupposti, e quindi 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. 17 della L.R. 22/10/2004, n. 23 e s.m.i., procedere alla legittimazione delle difformità mediante la predisposizione di Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) in 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, nonché autocertificazione, nella quale sia esplicitamente denunciata la data di avvenuta esecuzione delle opere in difformità per le quali si richiede la sanatoria; si provvederà altresì al pagamento delle sanzioni previste dalla legge al momento della presentazione, oltre alle spese tecniche e diritti di segreteria;

- relativamente ai fabbricati e tettoie privi di autorizzazione rilevati, lo scrivente rassegna che sussistono difficoltà circa la sanatoria degli stessi in quanto trattasi di nuove costruzioni realizzate in Territorio Rurale; la Normativa di riferimento è il R.U.E. (Regolamento Unico Edilizio) del Comune di Imola approvato con Delibera C.C. n.177 del 14.12.2017, (Titolo 4 – Artt. 4.4.5 e 4.5.5).Lo scrivente CTU rassegna che la Licenza Edilizia sopra menzionata risulta rilasciata per la costruzione di un fabbricato di servizio di piccole dimensioni estraneo alla procedura esecutiva; all' interno degli elaborati grafici viene però raffigurato anche il fabbricato oggetto del presente procedimento esecutivo, quindi, essendo l'unica rappresentazione grafica rinvenuta presso l'amministrazione comunale si è ritenuto doveroso menzionarla.

Lo scrivente, ritiene tuttavia doveroso precisare che, sarebbe opportuno effettuare una puntuale verifica, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Imola (BO) dell'effettiva possibilità di sanatoria; si ritiene peraltro utile precisare che, qualora le opere di cui sopra non possano essere regolarizzate urbanisticamente, si dovrà procedere al ripristino dello status quo ante gli abusi rilevati, ponendo tale incombenza 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.**

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 "E".

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 fabbricato utilizzato per attività ippica con annessa corte pertinenziale, distinto con Mappale 197 ed il terreno distinto con il Mappale 196, risultano occupati in forza di regolare Contratto di Locazione registrato in data 17.07.2014; la durata della locazione è fissata con decorrenza dal 20.06.2014 fino al 01.06.2034, rinnovabile tacitamente per ulteriori anni venti.

Il canone di locazione annuale ammonta a € 4.800,00, da corrispondersi mediante 12 (Dodici) rate mensili di



€ 400,00 entro il 15 di ogni mese; lo scrivente CTU ritiene l'importo della Locazione congruo. Detto Contratto di Locazione risulta trascritto in data antecedente al Verbale di Pignoramento, e precisamente in data 17 luglio 2014 all'art. 18763, e appare quindi opponibile alla procedura.”

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

Bologna, 23 luglio 2026

Firmato digitalmente
Dott. **ALBERTO BULDINI** Notaio

