TRIBUNALE DI BOLOGNA
4° Sezione Civile – Esecuzioni Immobiliari

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Nella procedura esecutiva n. **295/2023** R.G.E.

Promossa da:

PRISMA SPV SRL

Contro:

Indicazione omessa

Il notaio delegato alla vendita **dott. Tavalazzi Paolo**
- vista l'ordinanza ex art. 569 c.p.c. emessa in data 21 ottobre 2024 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 1° OTTOBRE 2026,

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

28 gennaio 2027

per il lotto unico ad ore 11.15

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 21.937,50**

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 a **TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA PROC. N. 295/2023, presso la BANCA BPER, Via Venezian n. 5/A, Bologna,**

IBAN IT82I0538702400000004152729

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°;

Firmato Da: PAOLO TAVALAZZI Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2024 Serial#: 35ee2b6fbd64e33a03dcb38c005f7bc8615cf283

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

Firmato Da: PAOLO TAVALAZZI Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2024 Serial#: 35ee2b6fbd64e33a03dcb38c005f7bc8615cf283

concordare un eventuale sopralluogo rivolgersi al custode delegato Avv. Lorenzo Cingolani TEL 051/4853217 CEL 340/6897703.

LOTTO UNICO

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

(come da relazione tecnica agli atti)

Quota di 1/1 proprietà di:

- U.I. autorimessa e cantina a PT edificio accessorio a est, Comune Camugnano (BO), Frazione Baigno n. 5;
- fabbricato ad uso civile abitazione, costituito da un appartamento ai piani terra, primo, soffitta, sito nel Comune Camugnano (BO), Frazione Baigno n. 5;
- appezzamenti di terreno agricolo posto in Comune di Camugnano, frazione Baigno.

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 Camugnano (BO):

Fgl	Part.	Sub	Qualità classe	Sup. (mq) ha	are	ca	Deduz
57	744		Seminativo di classe 1	00	27		

Fgl	Part.	Sub	Qualità classe	Sup. (mq) ha	are	ca	Deduz
57	888		Seminativo di classe 1	07	90		

Fgl	Part.	Sub	Qualità classe	Sup. (mq) ha	are	ca	Deduz
57	477		ENTE URBANO	04	60		

Firmato Da: PAOLO TAVALAZZI Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2024 Serial#: 35ee2b6fbd64e33a03dcb38c005f7bc8615cf283

Fgl	Part.	Sub	Qualità classe	Sup. (mq)			Deduz
				ha	are	ca	
57	391		ENTE URBANO	02	44		

Fgl	Part.	Sub	Zona	Cat.	Cl.	Cons	Sup. Cat.	R.C.	Indirizzo
57	477 391	4 6		A/4	3	14 vani	Tot.336 m2 Tot. escluse area scoperte 302 m2	563.9 7	Frazione Baigno Chiesa n.5

Fgl	Part.	Sub	Zona	Cat.	Cl.	Cons	Sup. Cat.	R.C.	Indirizzo
57	477	2		C/6	1	55 m2	Tot.79 m2 Tot. escluse area scoperte 79 m2	144.8 7	Frazione Baigno Chiesa n.5

Come espressamente evidenziato nella perizia estimativa del perito stimatore Ing. Massimo di Marco, 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 ing. Massimo Di Marco per l'immobile oggetto di trasferimento, attesta quanto segue:

"Dei 2 fabbricati, edificati entrambi ante 1967, nei quali risultano essere inserite le 2 U.I. oggetto di procedura, una di civile abitazione con impianto architettonico della metà 1800 e l'altra più recente rappresentata dalla autorimessa, nessun documento è stato reperito a fronte della richiesta di Accesso Atti al Comune di Camugnano, compiutamente compilata e qui allegata.

Unica pratica rilasciata reperita è il Condono Edilizio per Fabbricati Rurali prot. n. 1577 del 01.04.1986, rilasciato 8.2.2012 e relativa Abitabilità in Sanatoria, Domanda n. 0000232 PG 86/1577, rilasciata 08.02.2012; ma ciò per gli immobili censiti al Catasto Fg. 57 rispettivamente uno al Mapp. 884 e l'altro al Mapp. 885.

Di tali immobili, secondo la descrizione progettuale riportata sull'elaborato allegato al detto Condono, è stato riconosciuto in sito solo il fabbricato B) Rimessa ricovero attrezzi agricoli,

Firmato Da: PAOLO TAVALAZZI Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2024 Serial#: 35ee2b6fbd64e33a03dcb38c005f7bc8615cf283

rappresentato da una piccola appendice in superfetazione posta a nord sulla rispettiva parete perimetrale del fabbricato principale a residenza, quest'ultimo allibrato al catasto Fg. 57 Mapp. 391 Sub. 6 graffato 4.:
E' inoltre stata reperita Concessione Edilizia per Ristrutturazione n. 94/1359 presentata con PG 1287 del 24.3.1994 da ……, rilasciata con PG 94/1359/1 in data 4.5.1995 ma archiviata perché rinunciata, relativa a
fabbricato residenziale allibrato in Catasto al Fg. 57 Mapp. 391, verosimilmente rappresentato dall'attuale Sub. 6 graffato 4. Lo Stato di Fatto reperito sugli elaborati grafici allegati a detta pratica riporta l'edificio in parola simile alla Planimetria Catastale del medesimo, ma non riporta le difformità rinvenute nel sopralluogo
del 22.03.2024.
Quindi per entrambi lo Stato Legittimo è rappresentato dalla rispettiva Planimetria Catastale.
Comunque in occasione del sopralluogo avvenuto in data 22.03.2024 nell'edificio residenziale, lo stato rilevato risulta non conforme all'ultima rappresentazione grafica disponibile per l'U.I. in parola, rappresentata dalla planimetria catastale risalente al 07.08.2006; in merito si riscontra difformità relativamente a varchi su murature portanti interne ed una incoerenza per posizione e dimensione di una porta su prospetto nord-ovest, anch'esso costituito da muratura portante; sul retro, a nord, al piccolo avancorpo costituito da un forno è stato aggiunto un pilastro in muratura per consentire l'allungamento della copertura mediante uno sporto di circa 120 cm.
In merito invece all'edificio utilizzato ad autorimessa e cantina, con sovrastanti altre due stanze, nulla è stato reperito, se non la planimetria catastale.
Per l'edificio principale residenziale risulta quindi necessario presentare all'Ufficio Tecnico Comunale pratica edilizia SCIA in Sanatoria. Tali oneri ed incombenze potranno avere un costo di € 4000 per l'oblazione, circa € 6000 e oneri Previdenziali + IVA per le spese tecniche, a cui si aggiunge Pratica di Aggiornamento Catastale inerente l'U.I. per ulteriori circa € 1300 e onere previdenziali +IVA che restano a carico di Parte Aggiudicataria. Alla data odierna non sono quantificabili eventuali Oneri Comunali urbanistico-edilizi."
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 25 settembre 2026 risulta: "*l'immobile rilasciato da tempo dall'esecutato si continua a presentare in stato di totale abbandono; Lo stesso è colmo per una parte di mobilio, per altra parte di grandissima quantità di rifiuti, (anche di edilizia) da smaltire, oltre ad una folta vegetazione;- In successivi sopralluoghi si è appurato che anche il terreno adiacente all'immobile (quasi 8 are) si presenta anch'esso ingombro oltre che di fogliame di vari materiali di risulta nonché di ricoveri posticci ed abusivi ;tutto da smaltire Si conferma che all'esito dell'asta ove l'aggiudicatario lo richieda la procedura dovrà sostenere un costo significativo per l'asporto e lo smaltimento della grande quantità di beni e materiali di risulta…*"
Maggiori informazioni riguardo allo stato occupazionale verranno fornite solo ed esclusivamente dal custode Avv. Lorenzo Cingolani

Bologna lì 23 novembre 2026

Firmato Da: PAOLO TAVALAZZI Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2024 Serial#: 35ee2b6fbd64e33a03dcb38c005f7bc8615cf283

Atto firmato digitalmente
DAL NOTAIO
Dott. Tavalazzi Paolo

Firmato Da: PAOLO TAVALAZZI Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2024 Serial#: 35ee2b6fbd64e33a03dcb38c005f7bc8615cf283