



TRIBUNALE DI BOLOGNA  
4° Sezione Civile – Esecuzioni Immobiliari

### AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Nella procedura esecutiva n. **162/12 R.G.E.**

Promossa da:

SPAZIOSEI S.R.L.

Contro:

Indicazione omessa

Il notaio delegato alla vendita **Dott.ssa Emanuela La Rosa**,

- vista l'ordinanza ex art. 569 c.p.c. emessa in data 16 maggio 2016 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 il provvedimento del Giudice dell'Esecuzioni in data 23 agosto 2022,

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

**14 febbraio 2023**

per il **lotto n. 1** alle ore **11.10**

per il **lotto n. 2** alle ore **11.20**

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 n. 1 il prezzo base d'asta è di Euro 20.000,00;**

**Per il lotto n. 2 il prezzo base d'asta è di Euro 450.000,00;**

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 **N. 10321217**

**IBAN IT49T0103002432000010321217**

presso la **BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA, P.zza Dei Tribunali n. 6 Bologna** di una somma pari al **40%** 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. Giovanni Ravenna tel. 051/231018 cell. 333/4376837.**

**LOTTO N. 1**

**DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**



(come da relazione tecnica agli atti)

**“Piena proprietà di terreni agricoli coltivati a vigneto e ulivi, privi di sovrastanti fabbricati, posti in Comune di Castello di Serravalle”.**

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 Castello di Serravalle, foglio **29**:

Foglio	Part	Qualità	Cl.	Sup.	R.D.€	R.A.€
29	111	FRUTTETO	2	13 are 90 ca	16,86	5,38
29	387	SEMIN/ARBOR	2	1 ha 42 are 35 ca	73,52	66,17

29	113	SEMIN/ARBOR	3	1 ha 14 are 20 ca	35,39	41,29
		FRUTTETO	2	15 are 22 ca	18,47	5,90
29	114	FRUTTETO	2	35 are 9 centiare	42,59	13,59
<b>TOTALE SUPERFICIE CATASTALE 3 ha 20 are 76 ca</b>						

### SITUAZIONE OCCUPAZIONALE:

Dalla relazione del custode depositata in data 12 novembre 2020 risulta che: *“il cespite è nella disponibilità*

*della società esecutata.”*

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

custode Avv. Giovanni Ravenna.

\*\*\*

## LOTTO N. 2

### DESCRIZIONE DELL’IMMOBILE

(come da relazione tecnica agli atti)

**“Piena proprietà del Podere** denominato “-”, sito in Via Serrabella n. 12 in comune di Pianoro, composto

da terreni agricoli in prevalenza coltivati a vigneto, due fabbricati, dei quali uno ad uso ufficio e ad uso

abitazione ed uno a destinazione di magazzino e ricovero attrezzi, oltre ad area urbana. E’ inoltre presente

un fabbricato in corso di costruzione ad uso cantina vinicola. Il progetto prevede la realizzazione di una



superficie di circa m2 600 e risulta realizzata all'attualità la struttura portante in cemento armato. Da regolarizzare a carico dell'aggiudicatario.".

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. In particolare risultano:

- Servitù perpetua per la posa e il mantenimento di una o più condotte per il trasporto di acque su strisce di terreno poste in comune di Pianoro al Foglio 11 con i mappali 68, 76, 257 e 258, a favore della Hera S.p.a., costituita con atto autenticato dal notaio Domenico Piazza in data 23 febbraio 2005, rep. N. 46286 trascritto a Bologna il 15 marzo 2005 al n. 9296 part.
- Atto d'obbligo unilaterale per interventi in zona agricola Notaio dott.ssa Carla Ostan in data 8 agosto 2008 rep. n. 46402 trascritto a Bologna il 14 settembre 2008 al n. 28859 part.

**Si precisa, come da ordinanza di vendita in data 16 maggio 2016: "Il giudice, letta la relazione del Notaio delegato alla vendita, dispone procedersi a vendita con l'esclusione delle particelle indicate dal Notaio delegato, salva diversa valutazione del CTU da depositare entro 30 giorni con integrazione alla perizia".**

#### ATTUALE IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

**Catasto Fabbricati** del Comune di Pianoro, foglio 11:

Foglio	Part	Sub	Indirizzo	Cat.	Cl	Cons	R.C.
11	272	4	Via Serrabella n. 12	A/10	U	5,5 vani	€1.718,51
11	272	6	Via Serrabella n. 12	D/10			€210,00
11	272	9	Via Serrabella n. 12	A/3	3	6 vani	€542,28
11	273		Area urbana			438 m2	€542,28

Il fabbricato insiste su un terreno distinto al Catasto Terreni del Comune di Pianoro, al Foglio 11 – particella 272 – Ente Urbano di m2 1150.

**Catasto Terreni** del Comune di Pianoro, foglio 11:

Foglio	Part	Qualità	Cl.	Sup.	R.D.€	R.A.€
11	51	INCOLTO/PROD	2	39 are 98 ca	0,21	0,62
11	63	SEMINATIVO	4	3 ha 30 are 38 ca	39,24	59,72



11	64	SEMINATIVO	3	5 ha 47 are 50 ca	149,86	169,66
11	65	SEMIN/ARBOR	2	2 ha 0 are 54 ca	103,57	82,86
11	99	SEMINATIVO	2	27 are 20 ca	13,06	11,24
11	254	SEMINATIVO	2	37 are 79 ca	18,15	15,61
11	262	VIGNETO	2	19 are 91 ca	19,33	12,34
11	268	AREA RURALE		73 ca	-	-
11	270	AREA RURALE		15 ca	-	-
11	276	SEMIN/ARBOR	2	38 are 19 ca	19,33	15,78
11	303	SEMINATIVO	1	1 are 63 ca	1,12	0,84
11	304	BOSCO CEDUO	1	4 are 30 ca	0,40	0,13
11	305	BOSCO CEDUO	1	99 ca	0,09	0,03
11	306	BOSCO CEDUO	1	1 are 31 ca	0,12	0,04
11	297	SEMINATIVO	3	10 are 93 ca	2,99	3,39
11	298	SEMINATIVO	3	17 ca	0,05	0,05
11	299	SEMINATIVO	3	43 ca	0,12	0,13
11	300	SEMINATIVO	3	3 are 71 ca	1,02	1,15
11	301	SEMINATIVO	3	26 ca	0,07	0,08
11	309	SEMINATIVO	1	44 are 53 ca	30,59	23,00
11	314	SEMINATIVO	1	42 are 30 ca	29,06	21,85
11	316	SEMINATIVO	1	1 are 29 ca	0,89	0,67
11	318	SEMINATIVO	1	56 ca	0,38	0,29
11	320	BOSCO CEDUO	1	4 are 40 ca	0,41	0,14
11	322	BOSCO CEDUO	1	3 are 19 ca	0,30	0,1
11	324	SEMINATIVO	2	3 ha 15 are 16 ca	151,37	130,21
11	326	BOSCO CEDUO	1	4 are 27 ca	0,40	0,13



E' altresì compresa nel compendio la comproprietà in ragione della **quota di 1/2** della strada di accesso da Via Serrabella, distinta al Catasto Terreni del Comune di Pianoro:

Foglio	Part	Qualità	Cl.	Sup.	R.D.€	R.A.€
11	253	SEMINATIVO	2	05 are 41 ca	2,60	2,24

Il perito stimatore evidenzia quanto segue: *“Si precisa inoltre che sui mappali identificati al Catasto terreni al Foglio 11 particelle 254, 258 (soppressa) e 273 è in corso di realizzazione un fabbricato ad uso cantina vinicola che non risulta ancora accatastato al Catasto Fabbricati”.*

#### **NORMATIVA URBANISTICA:**

Come attestato dal perito stimatore Ing. Lisa Di Candilo per l'immobile oggetto di trasferimento, facente parte di un fabbricato costruito in data successiva al 1° settembre 1967, agli atti del Comune di

Pianoro risultano rilasciati i seguenti titoli abilitativi:

- Permesso di costruire n. 62/2007 P.G. 17895/2007 inerente la realizzazione di una cantina vinicola,

accessori agricoli e pertinenze e successiva proroga prot. 10290 del 5/8/20011;

- Permesso di costruire n.66/2005 Prot. 14984/2005 inerente opere di ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso da capannone ad uso agricolo a studi professionali;

- Condono edilizio n.4083/2004 rilasciato il 10/09/2005 relativo alla realizzazione di soppalco adibito ad uso

magazzino agricolo, mediante trapianatura a mezzo di solaio metallico collegato con una scala al sottostante piano terra;

- D.I.A. prot. 5936 del 14/04/2005 per manutenzione straordinaria di capannone ad uso agricolo – ristrutturazione del coperto con isolamento termico, rivestimento pareti esterne;

- Permesso di costruire in sanatoria n.54/2008 per la realizzazione di copertura metallica ai locali adibiti ricovero mezzi-automezzi e attrezzature agricole;

- S.C.I.A. prot.14549 del 24/11/2011 per mutamento di destinazione d'uso da studio a residenza (Unità immobiliare Foglio 11 mappale 272 sub.9-P1).

Non risulta rilasciato il certificato di agibilità.

Lo stesso perito stimatore precisa quanto segue: *“Sulla base del sopralluogo effettuato non sono state riscontrate difformità dei fabbricati ad uso ufficio/abitazione e ad uso ricovero attrezzi rispetto allo stato licenziato.*

*Per quanto riguarda il fabbricato ad uso cantina vinicola, esso è in corso di realizzazione e deve essere ultimata la pratica presso gli uffici tecnici competenti a cura dell'aggiudicatario. Si precisa che è*

*stata concessa da parte del Comune di Pianoro proroga fino al 10/08/2014 del termine di ultimazione degli*

*interventi edilizi previsti dal Permesso di Costruire n.62/2007. Pertanto l'immobile è da regolarizzare a*

*carico dell'aggiudicatario”.*

**Ai sensi della vigente normativa edilizia l'immobile oggetto di trasferimento è da regolarizzare dal**

**punto di vista edilizio 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 12 novembre 2020 risulta che: *“Con ordinanza del 3/10/2016*

*il Giudice del Tribunale di Bologna ha convalidato lo sfratto per morosità nei confronti del Sig. ----,*



*conduttore dell'immobile ad uso abitativo di proprietà della società esecutata. Ad oggi l'immobile risulta occupato senza titolo dalla società esecutata e da soggetti terzi".*  
Maggiori informazioni riguardo allo stato occupazionale verranno fornite solo ed esclusivamente dal custode Avv. Giovanni Ravenna.

Bologna lì 12 Settembre 2022

Atto firmato digitalmente  
DAL NOTAIO  
Dott.ssa Emanuela La Rosa

