



TRIBUNALE DI BOLOGNA  
4° Sezione Civile – Esecuzioni Immobiliari

### AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Nella procedura esecutiva n. **257/20** R.G.E.

Promossa da:

NEPAL S.R.L.

Contro:

Indicazione omessa

Il notaio delegato alla vendita **dott. Jacopo Marin**,

- vista l'ordinanza ex art. 569 c.p.c. emessa in data 10 marzo 2022 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 13 luglio 2023,

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

**23 gennaio 2024**

**per il lotto unico ad ore 11.30**

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 165.000,00**

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 IT53 Q053 8702 4000 0000 3326708**

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. Antonino Perri tel. 051/333253.**

**LOTTO UNICO**

### **DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**



(come da relazione tecnica agli atti)

Comune di San Benedetto Val di Sambro (BO), Via della Pieve n. 1 – Piena proprietà di intero fabbricato con corte pertinenziale (catastalmente costituito da due unità immobiliari), ad uso civile abitazione, su quattro livelli ( piano terra, primo, secondo e seminterrato) composto da portico, n. 3 soggiorni, n. 2 cucine abitabili, dispensa, n. 4 disimpegni, guardaroba, soppalco-pluriuso, lavanderia, n. 9 bagni, n. 7 camere da letto, cantina, centrale termica e corte pertinenziale esclusiva al piano terra; oltre a particelle di terreni agricoli ed edificabili.

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 San Benedetto Val di Sambro:

Foglio	Part.	Sub	Indirizzo	ZC	Cat.	Cl.	Cons.	R.C. €
23	107	9	Via della Pieve n. 1, S1-		D/10			1.096,00
			T-1					
23	107	10	Via della Pieve n. 1, T-		A/3	2	6 vani	309,87
			1-2					

Catasto Terreni del Comune di San Benedetto Val di Sambro:

Foglio	Part.	Sub	Qualità	superficie	classe	R.D €	R.A. €
23	97		Bosco ceduo	1 ha 02 are 18 ca	3	4,22	1,58
	100		Bosco ceduo	26 are 50 ca	3	1,09	0,41
	79		Bosco ceduo	43 are 30 ca	2	2,91	1,34
	80		Bosco ceduo	1 ha 24 are 70 ca	3	5,15	1,93
	82		Semin arbor	45 are 54 ca	2	5,88	16,46
	98		Bosco ceduo	05 are 20 ca	3	0,21	0,08
	99		Bosco ceduo	1 ha 22 are 20 ca	3	5,05	1,89
	102		Semin arbor	08 are 60 ca	2	1,11	3,11
	105		Semin arbor	82 are 16 ca	2	10,61	29,70
	106		Semin arbor	06 are 36 ca	2	0,82	2,30
	107		Ente urbano				



	108		Bosco ceduo	03 are 48 ca	3	0,14	0,05
	109		Semin arbor	35 are 70 ca	2	4,61	12,91
	124		Bosco ceduo	60 are 20 ca	2	17,47	8,06
	143		Bosco ceduo	39 are 20 ca	3	1,62	0,61
	144		Bosco ceduo	12 are 90 ca	2	0,87	0,40
	180		Bosco ceduo	07 are 85 ca	4	0,20	0,12
	300		Semin arbor	06 are 91 ca	2	0,89	2,50
	429		Bosco ceduo	20 are 77 ca	3	0,86	0,32
	687		Bosco ceduo	1 ha 87 are 78 ca	3	7,76	2,91
	688		Bosco ceduo	01 are 00 ca	3	0,04	0,02
	689		Bosco ceduo	00 are 70 ca	3	0,03	0,01
34	104		Cast Frutto	28 are 50 ca	2	3,68	0,29

Foglio	Part.	Sub	Qualità	superficie	classe	R.D €	R.A. €
16	658		Seminativo	10 are 0 ca	2	1,29	3,62
	659		Seminativo	10 are 0 ca	2	1,29	3,62

Il perito stimatore Geom. Cristian Cesari afferma "Si segnala che non risulta pignorato i bene allibrato al N.C.E.U. di San Benedetto Val di Sambro al Foglio 23, Mapp. 107, Sub 8 (catastalmente B.C.N.C centrale comune ai sub. 9 e 10).

**Si ritiene di dovere inserire anche questo bene all'interno del lotto di vendita in quanto:**

- rappresenta una pertinenza del bene principale
- vengono chiaramente trasferiti all'esecutata nell'Atto di vendita del Dott. Tommaso Gherardi, Notaio in Bologna, in data 22 febbraio 2006 rep. n. 45743/1939 (vedi allegati)."

#### NORMATIVA URBANISTICA:

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

- Concessione Edilizia N. 6483 rilasciata in data 21 gennaio 1998;
- Concessione Edilizia N. 6484 rilasciata in data 11 febbraio 1998;
- D.I.A. Prot. N. 3323 del 3 maggio 2006;
- D.I.A. Prot. N. 6645 del 30 agosto 2006;
- D.I.A. Prot. N. 851 del 3 febbraio 2007;
- D.I.A. Prot. N. 2697 del 21 aprile 2007;
- D.I.A. Prot. N. 7543 del 17 ottobre 2007;



- D.I.A. Prot. N. 4497 del 28 giugno 2010;
- D.I.A. Prot. N. 6193 del 3 settembre 2010;
- Certificato di abitabilità Prot. N. 1183 del 16 febbraio 2008 (relativamente al sub. 9 in utilizzo come agriturismo).

Lo stesso perito stimatore precisa quanto segue: "Dal confronto fra lo stato licenziato e lo stato di fatto rilevato sono state rilevate le seguenti difformità:

- Modeste modifiche interne
- Modifiche esterne prospettiche (chiusura/aperture forature esterne).

E' possibile procedere alla regolarizzazione mediante la predisposizione di pratica edilizia a sanatoria, nuova Abitabilità e nuovo accatastamento. Il costo della regolarizzazione in questo caso è quantificato all'attualità in circa € 2.000,00 per oblazione e diritti di segreteria, oltre spese tecniche, oneri ed eventuali sanzioni afflittive. In sede della stima si è tenuto conto dell'onere per il ripristino della conformità edilizia.

L'aggiudicatario dovrà farsi carico degli oneri e delle spese per il ripristino della legittimità, (pratica edilizia a sanatoria, abitabilità e nuovo accatastamento) sollevando ai sensi dell'art. 1490 del Codice Civile gli organi della procedura esecutiva da ogni responsabilità al riguardo. In sede di stima si è tenuto conto dell'onere per la sopracitata richiesta.

I terreni edificabili (con capacità edificatoria di 0,25/mq.), come da C.D.U. allegato sono identificati nel piano regolatore come di seguito elencato:

**R.U.E. Var. 2019 Approvato**

**Foglio 16 Mappale 658 ricade in:**

- Ambito di nuova urbanizzazione prevalentemente residenziale in corso di attuazione - Area "San Martino" (ANIRAC 5) - Art. 135.5
- Rischio molto elevato (R4) - Elementi a rischio di frana da sottoporre a verifica delle UIE
- Pianori di versante e aree di pendio

**Foglio 16 Mappale 659 ricade in:**

- Ambito di nuova urbanizzazione prevalentemente residenziale in corso di attuazione - Area "San Martino" (ANIRAC 5) - Art. 135.5
- Rischio molto elevato (R4) - Elementi a rischio di frana da sottoporre a verifica delle UIE
- Pianori di versante e aree di pendio

**P.S.C. Approvato**

**Foglio 16 Mappale 658 ricade in:**

- Pianori di versante e aree di pendio
- Rischio molto elevato (R4) - Elementi a rischio di frana da sottoporre a verifica delle UIE
- Ambito di nuova urbanizzazione prevalentemente residenziale in corso di attuazione - Area "San Martino" (ANIRAC 5) - (Art. 27.5)

**Foglio 16 Mappale 659 ricade in:**

- Rischio molto elevato (R4) - Elementi a rischio di frana da sottoporre a verifica delle UIE
- Ambito di nuova urbanizzazione prevalentemente residenziale in corso di attuazione - Area "San Martino" (ANIRAC 5) - (Art. 27.5)
- Pianori di versante e aree di pendio "

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'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), è in corso di redazione da parte del perito stimatore.

**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 risulta che *"l'immobile è abitato dall'esecutato e dal suo nucleo familiare."*  
Maggiori informazioni riguardo allo stato occupazionale verranno fornite solo ed esclusivamente dal custode **Avv. Antonino Perri.**

Bologna li 20/09/2023

Atto firmato digitalmente  
DAL NOTAIO  
Dott. Jacopo Marin

