



TRIBUNALE DI BOLOGNA
4° Sezione Civile – Esecuzioni Immobiliari

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Nella procedura esecutiva n. **215/2022** R.G.E.

Promossa da:

BANCA DI IMOLA S.P.A.

Contro:

Indicazione omessa

Il notaio delegato alla vendita **dott.ssa Monica Cioffi**,

- vista l'ordinanza ex art. 569 c.p.c. emessa in data 26 febbraio 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 27 febbraio 2025,

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

26 giugno 2025

Per il lotto N. 1 alle ore 10:15

Per il lotto N. 2 alle ore 10:30

Per il lotto N. 3 alle ore 10:45

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 N. 1 il prezzo base d'asta è di € 30.000,00**

Per il lotto N. 2 il prezzo base d'asta è di € 12.000,00

Per il lotto N. 3 il prezzo base d'asta è di € 22.000,00

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

I	T	2	2	V	0	5	3	8	7	0	2	4	0	0	0	0	0	0	0	3	8	9	3	3	3	0
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---



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.
- 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. Giordani Francesco Tel 051.581684.



LOTTO 1

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

(come da relazione tecnica agli atti redatta in data 8 gennaio 2024)

Fabbricati con corte interclusi ad un fondo agricolo di proprietà dello stesso debitore esecutato, facenti parte di un podere storico denominato *Fondo Querceto*.

Eccezion fatta per il fabbricato abitativo (sub 1), per il magazzino con soprastante fienile (sub 2 parte) posto a est rispetto al fabbricato abitativo, e per il pozzo (sub 3), i quali pur essendo completamente da ristrutturare sono ancora "in piedi", i restanti due fabbricati (sub 2 parte) sono crollati o semicrollati; si tratta di depositi magazzini di cui un primo fabbricato sviluppato su un unico livello al piano terra, ed un secondo che era sviluppato su due livelli (piano terra e primo).

I fabbricati, di antica e vetusta costruzione, sono realizzati in sasso e laterizio con solai in legno.

Il pozzo sub 3 è funzionante in quanto raccoglie l'acqua in molta profondità.

La distanza dei fabbricati da via Campiuno è di circa mt. 250 ed avviene attraverso una strada bianca sterrata privata, di proprietà dello stesso debitore esecutato ed insistente sui mappali catastali 75-76-79, che non sono oggetto di pignoramento e pertanto non saranno oggetto di vendita.

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 Borgo Tossignano:

Foglio 22 mappale **276**:

- **sub 1** via Campiuno n. 12/A, Piano T-1-2, categoria A/3, classe 2, vani 11, superficie catastale 285 metri quadrati, R.C. €. 488,57 (fabbricato abitativo);
- **sub 2** via Campiuno n. 12/B, Piano T-1, categoria D/10, R.C. €.537,12 (fabbricati accessori – depositi/magazzini – ex fienili);
- **sub 3** (BCNC – pozzo);
- **sub 4** (BCNC – corte comune a tutti i subalterni).

L'area sottostante (di sedime) e circostante i fabbricati è identificata al Catasto Terreni al **foglio 22** con il mappale **276** quale ente urbano di mq. 1.574.

Come espressamente evidenziato nella perizia estimativa del perito stimatore Geom. Marco Gozzoli, 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 Geom. Marco Gozzoli per l'immobile oggetto di trasferimento attesta quanto segue: "E' dato certo che solo una parte dei fabbricati sono stati edificati anteriormente al 01.09.1967, in virtù della mappa del *cessato catasto* terreni in scala 1: 2000, risalente a circa gli anni 1910/1920, la quale infatti riporta graficamente solamente i seguenti fabbricati:

- la prima porzione del fabbricato abitativo sub 1 (all'incirca 2/3 rispetto all'attuale consistenza);
- il fabbricato ad uso magazzino ex fienile (distinto dal sub 2 lettera A), il quale peraltro, come già ricordato, nelle varie mappe è sempre riportato di maggior dimensioni rispetto all'attuale consistenza;
- il fabbricato oggi crollato ad uso deposito (distinto dal sub 2 lettera D), se pur con una sagoma difforme dalla realtà;
- il pozzo sub 3.

Altresì i restanti fabbricati o porzioni non sono riportati nella mappa del cessato, ma sono riportati nella successiva mappa del catasto terreni cosiddetta *d'impianto*, risalente però al 1968 circa in poi.

Pertanto i restanti fabbricati o porzioni non riportati nella mappa del cessato (1910/1920), ma riportati nella mappa redatta dal 1968 in poi (quindi verosimilmente post 01.09.1967), sono i seguenti :

- la porzione del fabbricato sub 1 posta nel retro (all'incirca circa 1/3 rispetto all'attuale consistenza), stimata in circa mq. 56 lordi per piano, ossia mq. 168 compresa la soffitta del piano secondo;



- il fabbricato oggi quasi crollato ad uso deposito, ma di fatto una sorta di tettoia (distinto dal sub 2 lettera C).

Saranno pertanto necessarie ulteriori indagini da parte dell'aggiudicatario, volte a cercare di dimostrare che l'attuale complesso edilizio è stato edificato in toto anteriormente al 01.09.1967.

Diversamente la porzione del retro del fabbricato abitativo sub 1 dovrà essere demolita, così come il fabbricato sub 2 lettera B il quale di fatto lo è quasi già.

I suddetti fabbricati e porzioni con le rispettive lettere sono riscontrabili nell'allegata planimetria colorata.

Il comune di Borgo Tossignano, salvo errori ed omissioni, ha dichiarato che non esistono titoli edilizi abilitativo che riguardano gli immobili.

Pertanto l'unico titolo che legittima gli immobili è il primo accatastamento del 30.11.2001 prot.371438, quale unica documentazione esistente.

Si precisa che in aderenza al fabbricato sub 2 parte (magazzino e fienile ad est del fabbricato abitativo sub 1), è stato edificato senza titolo una sorta di superfetazione composta da vari corpi di fabbrica per una superficie complessiva di circa mq. 13,00. Tuttavia essi insistono sul mappale 79 non oggetto di pignoramento.

Urbanistica

Il comune di Borgo Tossignano è dotato di PSC (Piano Strutturale Comunale), e di RUE (regolamento urbanistico edilizio).

I suddetti strumenti urbanistici prevedono quanto segue.

Piano Strutturale Comunale (PSC)

Foglio 22 Mappale 276

- ARP - Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico - (art.5.6.8)
- Fascia di rispetto radioscopio - (art. 4.1.9)
- AVN - Parchi regionali e provinciali, riserve naturali regionali - (art. 2.1.5)
- AVN - Rete Natura 2000: Zone di Protezione Speciale (ZPS), Siti di Importanza Comunitaria (SIC) - (art. 2.1.4)
- Sistema collinare - (art. 2.1.15)
- Potenzialità archeologica livello 1 - (art. 2.2.6)
- in parte Beni culturali in ambito rurale - (art. 2.2.13)
- Zone di interesse naturalistico e paesaggistico-ambientale - (art. 2.1.6)
- Fasce di salvaguardia delle frane - (art. 3.2.3)
- Aree di ricarica del territorio collinare e montano - (art. 3.1.12)
- Connettivo ecologico - (art. 2.1.12)
- Frane quiescenti - (art. 3.2.3)
- Nodi ecologici complessi - (art. 2.1.12)
- Unità Idromorfologica Elementare non idonea ad usi urbanistici - (art. 3.2.2)

Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE)

Foglio 22 Mappale 276

- ARP_3 - Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico Pedecollinare
- Fascia di rispetto radioscopio - (PSC NTA art. 4.1.9)
- in parte Edifici e manufatti di interesse storico-culturale e testimoniale del territorio rurale (beni culturali) - (art. 15.4.1 e Allegato 1)
- AVN - Rete Natura 2000: Zone di Protezione Speciale (ZPS), Siti di Importanza Comunitaria (SIC) - (PSC NTA art. 2.1.4)
- Parchi regionali e provinciali, riserve naturali regionali - (PSC NTA art. 2.1.5)

Scheda n.7 del POMO III allegato 1 *Edifici di interesse storico culturale* (retinato in colore rosso il fabbricato abitativo sub 1).”

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:

Come espressamente evidenziato nell'ordinanza di vendita ex art. 569 c.p.c. il custode dichiara: “ allo stato



non vi è necessità di emissione dell'ordine di liberazione trattandosi di ruderi disabitati e non recintati all'altezza anche dell'ubicazione dei beni.”.

Maggiori informazioni riguardo allo stato occupazionale verranno fornite solo ed esclusivamente dal custode **Avv. Giordani Francesco**.

LOTTO 2

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

(come da relazione tecnica agli atti redatta in data 8 gennaio 2024)

Trattasi di un terreno agricolo di natura pianeggiante posto a ridosso della via Morine strada parallela a via Campiuno, in prossimità dell'incrocio con via Siepi di Campiuno (zona denominata catastalmente “Sgarba”). 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 Borgo Tossignano:

- foglio **22** mappale **31**, porzione AA, frutteto di classe 3, mq. 7.324, R.D. € 101,37 - R.A. € 30,26;
porzione AB, pascolo arborato di classe Unica, mq. 678, R.D. € 0,32 - R. A. € 0,18.

NORMATIVA URBANISTICA:

Il perito stimatore Geom. Marco Gozzoli per l'immobile oggetto di trasferimento attesta quanto segue: “Il comune di Borgo Tossignano è dotato di PSC (Piano Strutturale Comunale), e di RUE (regolamento urbanistico edilizio).

I suddetti strumenti urbanistici prevedono quanto segue.

- ARP 3 - Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico Pedecollinare (RUE tavola 1a 4 - NTA Tomo III titolo 4)
- AVN - Rete Natura 2000: Zone di Protezione Speciale (ZPS), Siti di Importanza Comunitaria (SIC) - (PSC NTA art. 2.1.4).”

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE:

Dalla relazione del perito il terreno risulta coltivato dalla proprietà.

Maggiori informazioni riguardo allo stato occupazionale verranno fornite solo ed esclusivamente dal custode **Avv. Giordani Francesco**.

LOTTO 3

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

(come da relazione tecnica agli atti redatta in data 8 gennaio 2024)

Trattasi di un terreno agricolo di natura scoscesa e collinare di complessivi mq. 16.851 catastali, posto a ridosso della via Campiuno all'altezza dei civici n.2-3-4-5-6 (zona catastalmente denominata “Saletto”). 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 Borgo Tossignano:

foglio **17** con mappali:

- **197** frutteto, classe 2, mq. 11.021 - R.D. € 206,61 R.A. € 71,15;
- **202** porzione AA, seminativo, classe 3, mq. 27 - R.D. € 0,07 R.A. € 0,08, porzione AB, frutteto, classe 2, mq. 293 R.D. € 5,52 R.A. € 1,89;
- **203** frutteto, classe 2, mq. 2.550 - R.D. € 48,07 R.A. € 16,46;
- **204** frutteto, classe 2, mq. 1.377 - R.D. € 25,82 R.A. € 8,89;



- **377** porzione AA, seminativo, classe 3, mq. 181 - R.D. €. 0,45 R.A. €. 0,56; porzione AB, frutteto, classe 2, mq. 1.198 - R.D. €. 22,46 R.A. €. 7,73;
- **378** frutteto, classe 2, mq. 204 - R.D. €. 3,82 R.A. €. 1,32.

NORMATIVA URBANISTICA:

Il perito stimatore Geom. Marco Gozzoli per l'immobile oggetto di trasferimento attesta quanto segue: "Il comune di Borgo Tossignano è dotato di PSC (Piano Strutturale Comunale), e di RUE (regolamento urbanistico edilizio).

I suddetti strumenti urbanistici prevedono quanto segue.

- ARP 3 - Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico Pedecollinare (RUE tavola 1a 3 - NTA Tomo III titolo 4)
- AVN - Rete Natura 2000: Zone di Protezione Speciale (ZPS), Siti di Importanza Comunitaria (SIC) - (PSC NTA art. 2.1.4)."

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE:

Dalla relazione del perito il terreno risulta coltivato dalla proprietà.

Maggiori informazioni riguardo allo stato occupazionale verranno fornite solo ed esclusivamente dal custode **Avv. Giordani Francesco**.

Bologna lì 7 marzo 2025

Atto firmato digitalmente
DAL NOTAIO
Dott.ssa Monica Cioffi

