



TRIBUNALE DI BOLOGNA
4° Sezione Civile – Esecuzioni Immobiliari

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Nella procedura esecutiva n. **277/2022 R.G.E.**

Promossa da:

BANCO BPM S.P.A.

Contro:

Indicazione omessa

Il notaio delegato alla vendita **dott. Damascelli Domenico**,

- vista l'ordinanza ex art. 569 c.p.c. emessa in data 23 ottobre 2023 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 19 marzo 2024,

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

9 luglio 2024

per il lotto 1 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 1 il prezzo base d'asta è di Euro 139.000,00**

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 Monte dei Paschi di Siena – Piazza**

dei Tribunali, 6 Bologna,

IBAN IT 96 U 01030 02432 000010587969

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. IVG (Istituto Vendite Giudiziarie) Tel. 051/453155 Cell. 348/3615266.

LOTTO 1



DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

(come da relazione tecnica agli atti)

Piena proprietà relativa ad un fondo rustico, costituito da terreni e sovrastanti fabbricati, uno ad uso laboratorio ed uno ad uso produttivo connesso all'attività agricola. Il fondo rustico è oggetto di contratto di

affitto di fondo rustico di durata ventennale, con scadenza 15/06/2029. Fa altresì parte del presente lotto di

vendita un altro fabbricato ad uso abitativo, in corso di ristrutturazione, non oggetto del contratto di fondo

rustico sopra citato.

Gli immobili si trovano in Comune di Castel d'Aiano (BO), frazione Villa d'Aiano, loc. Cà del Campanaro,

in via Rivella n. 26 oltre altri snc.

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 Castel d'Aiano (BO):

- **Foglio 5 Particella 680**, VIA RIVELLA n. 26 Piano T-1, Euro 325,37, Categoria A/3, Classe 1, Consistenza 7,0 vani, Dati di superficie: Totale: 146 mq.

- **Foglio 5 Particella 96, subalterno 4**, VIA RIVELLA n. snc Piano T-1, Euro 183,65, Categoria C/3,

Classe 1, Consistenza 127 mq, Dati di superficie: Totale: 110 mq.

- **Foglio 5 Particella 96, subalterno 5**, VIA RIVELLA Piano T-1, Euro 1.198,20, Categoria D/10, Classe -,

Consistenza -, Dati di superficie: Totale: -.

- **Foglio 5 Particella 96, subalterno 1**, B.C.N.C. Corte Comune ai Sub 4-5

Catasto Terreni del Comune di Castel d'Aiano (BO):

- **Foglio 3 Particella 12**, Redditi: dominicale Euro 2,37 Lire 4.597, agrario Euro 1,78 Lire 3.448 Superficie:

11.492 mq, Qualità: BOSCO CEDUO di classe 3, deduzioni: B1A.

- **Foglio 3 Particella 17**, Redditi: dominicale Euro 6,10, agrario Euro 1,66, Superficie: 10.730 mq, Qualità:

BOSCO CEDUO di classe 2, deduzioni: B1A.

- **Foglio 5 Particella 66**, Redditi: dominicale Euro 6,22, agrario Euro 17,17, Superficie: 4.156 mq, Qualità:

SEMINATIVO di classe 2, deduzioni: B1A.

- **Foglio 5 Particella 69**, Redditi: dominicale Euro 2,16, agrario Euro 5,95, Superficie: 1.440 mq, Qualità:

SEMINATIVO di classe 2, deduzioni: B1A.

- **Foglio 5 Particella 70**, Redditi: dominicale Euro 0,41, agrario Euro 1,14, Superficie: 276 mq,



Qualità:

SEMIN ARBOR di classe 2, deduzioni: B1A.

- **Foglio 5 Particella 71**, Redditi: dominicale Euro 1,61, agrario Euro 4,43, Superficie: 1.072 mq,

Qualità:

SEMINATIVO di classe 2, deduzioni:

B1A.

- **Foglio 5 Particella 96**, Superficie: 431 mq, Qualità: ENTE URBANO.

- **Foglio 5 Particella 98**, Redditi: dominicale Euro 37,70, agrario Euro 104,00, Superficie: 25.172 mq,

Qualità: SEMIN ARBOR di classe 2, deduzioni: B1A.

- **Foglio 5 Particella 179**, Redditi: dominicale Euro 2,47, agrario Euro 6,81, Superficie: 1.648 mq,

Qualità:

SEMINATIVO di classe 2, deduzioni: B1A.

- **Foglio 8 Particella 77**, Redditi: dominicale Euro 7,49, agrario Euro 2,25, Superficie: 14.508 mq,

Qualità:

BOSCO CEDUO di classe 3.

- **Foglio 5 Particella 680**, Superficie: 127 mq, Qualità: ENTE URBANO.

Il perito stimatore segnala che: "l'immobile Censito al Catasto Fabbricati **Foglio 5 Particella 96, subalterno 2 risulta soppresso.**"

NORMATIVA URBANISTICA:

Come attestato dal perito stimatore Ing. Stefano Valenti per gli immobili oggetto di trasferimento, facente

parte di un fabbricato costruito in data **anteriore** al 1° settembre 1967, agli atti del Comune di Castel

d'Aiano (BO) risultano rilasciati i seguenti titoli abilitativi:

Immobile censito al foglio 5 mappale 680

o Denuncia di Inizio dell'Attività n. 29/2004 P.G. n. 4184 del 03/07/2004.

o CILA-S n. 50/2022 P.G. n. 6615 e 6616 del 30/09/2022.

Immobile censito al foglio 5 mappale 96 subalterno 4

o Permesso di Costruire n. 3222/2006 P.G. n. 1620 del 26/05/2006.

o Comunicazione di Inizio Lavori P.G. n. 1295 del 03/03/2007.

o Comunicazione di Fine Lavori P.G. n. 6125 del 11/09/2009.

o Denuncia di Inizio dell'Attività n. 44/2009 P.G. n. 4367 del 25/07/2009.

o Richiesta del Certificato di agibilità P.G. n. 6126 del 12/09/2009.

Immobile censito al foglio 5 mappale 96 subalterno 5

o Permesso di Costruire n. 3358/2010 P.G. n. 5003 del 07/08/2010.

o Segnalazione Certificata di Inizio dell'Attività P.G. n. 4463 del 25/05/2013.

o Domanda per ottenere il Certificato di Conformità Edilizia-Agibilità P.G. n. 5129 del 19/06/2013.

Terreno censito al Foglio 5 mappale 98

o Denuncia di Inizio dell'Attività n. 42/2010 P.G. n. 7948 del 24/12/2010, per installazione di pannelli

fotovoltaici a terra sul terreno censito al Foglio 5 mappale 98.

Terreno censito al Foglio 5 mappale 98 e mappale 179

o Permesso di Costruire n. 3394/2011 P.G. n. 5777 del 06/12/2011.

o Comunicazione di Inizio Lavori P.G. n. 209 del 12/01/2012.

o Segnalazione Certificata di Inizio dell'Attività P.G. n. 4100 del 31/05/2014.

o Comunicazione di Fine Lavori P.G. n. 4100 del 31/05/2014.

o Autorizzazione di Agibilità delle tre piazzole per agricampeggio realizzate su terreno censito al



Foglio 5

mappale 98, P.G. n. 3431 del 10/06/2015.

Lo stesso perito stimatore precisa quanto segue: **“Accertamento Della Conformità Edilizia**

La verifica della legittimità dello stato di fatto dell'unità immobiliare in oggetto di stima sarà eseguita con i

titoli edilizi reperiti presso l'Ufficio Tecnico mediante accesso atti prot. n. 3826 del 06/06/2023.

Unità Foglio 5 mapp 96 sub. 4

Lo stato di fatto dell'unità immobiliare risulta sostanzialmente conforme allo stato legittimato dalle planimetrie agli atti, fatta eccezione per piccole tolleranze rientranti nell'art. 19 bis c.1bis e 1ter della L.R.

Emilia Romagna n. 23/2004.

Unità Foglio 5 mapp 96 sub. 5

Lo stato di fatto dell'unità immobiliare in oggetto di stima *NON* risulta conforme allo stato legittimato dalle

planimetrie agli atti:

- Modesta modifica nella dimensione delle bucatore esterne a piano terra.
- Alcune difformità sono riconducibili alle tolleranze ex art. 19bis, c.1-ter L.R. Emilia Romagna n. 23/2004, quali i lievi spostamenti delle partizioni interne.

L'eventuale pratica a sanatoria sarà a cura e spese dell'aggiudicatario così come la verifica del rispetto della

normativa antisismica e la verifica normativa sulla possibilità della modifica del cambio d'uso da Ufficio a

residenza. Spese tecniche per istruire la pratica, oltre sanzioni (per un minimo di € 2.000,00) e spese per

l'aggiornamento delle planimetrie catastali presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio sono sempre a carico

dell'aggiudicatario.

Unità Foglio 5 mapp 680

Lo stato di fatto dell'unità immobiliare risulta sostanzialmente conforme allo stato legittimato dalle planimetrie agli atti, fatta eccezione per piccole tolleranze rientranti nell'art. 19 bis c.1bis e 1ter della L.R.

Emilia Romagna n. 23/2004. Si ricorda che il titolo edilizio CILA-S n. 50/2022 P.G. n. 6615 e 6616 del

30/09/2022 è ancora in corso di validità al momento della redazione della presente relazione.

L'edificio è in corso di ristrutturazione e in stato di cantiere.

Per quanto attiene alle pensiline realizzate sul terreno censito al Foglio 5 mappali 98 e 179, e gli impianti

fotovoltaici realizzati a terra sul terreno censito al Foglio 5 mappali 98, al momento del sopralluogo non

erano accessibili, pertanto non è stato possibile verificarne la conformità edilizia.

Per la classificazione Urbanistica dei terreni si rimanda al Certificato di Destinazione Urbanistica allegato

alla presente, i cui contenuti si riassumono per sommi capi:

- I terreni si trovano in territorio rurale della Collina
- I terreni si trovano in ambito ARP come definito dal PSC
- I terreni si trovano in zona di vincolo idrogeologico
- Gli edifici sub 4 e 5 sono vincolati dal PSC come edifici e complessi di interesse storico architettonico.”



CERTIFICAZIONE ENERGETICA:

Gli immobili sono dotati di n. 3 Attestati 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), dai quali risultano che gli immobili pignorati rientrano nella Classe Energetica di tipo “F” – “E” – “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:

Il custode con la relazione depositata in data 29/09/2023 precisa: “le unità immobiliari risultano occupate dall'Azienda Agricola *** in forza di regolare contratto di affitto di fondo rustico con sovrastanti fabbricati adibiti ad attività di agriturismo (*stipulato ex art. 45, L.203/82*) sottoscritto in data 16/06/2020 e registrato –presso Agenzia delle Entrate Ufficio Telematico Entratel-il 01/10/2020–pignoramento immobiliare trascritto in data 13/12/2022, reg. generale n. 64780, reg. particolare n. 46047, in favore di **BANCO BPM SPA odierna procedente** -. Il contratto risulta pertanto munito ex art. 2923 comma I c.c. di data certa ed anteriore alla trascrizione del pignoramento. La durata del rapporto agrario è stabilita–ex art. 5 “durata” del contratto medesimo–in anni 20 con inizio al 16/06/2020 e scadenza irrevocabile al 30/12/2041, per un canone annuo pari ad euro 1.800,00 da corrispondersi in ratei mensili anticipati dell'importo di euro 150,00 al mese. In riferimento alla durata dell'affittanza agraria ai sensi dell'art. 2923 comma 2 c.c., stante l'omessa obbligatoria trascrizione del contratto presso i RR.II, al fine di beneficiare in sede esecutiva dell'intero periodo di affittanza ossia per tutto il periodo eccedente il novennio, il rapporto deve considerarsi **opponibile alla procedura/al futuro acquirente in executivis fino al 15/06/2029** e non per l'intero periodo contrattualmente stabilito ossia fino al 30/12/2041–*se non già ritenuto il contratto di affitto inefficace per altra causa -.*”
Maggiori informazioni riguardo allo stato occupazionale verranno fornite solo ed esclusivamente dal custode **Avv. IVG (Istituto Vendite Giudiziarie)**

Bologna lì 9 aprile 2024

Atto firmato digitalmente
DAL NOTAIO
Dott. Damascelli Domenico

