



TRIBUNALE DI BOLOGNA
4° Sezione Civile – Esecuzioni Immobiliari

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Nella procedura esecutiva n. **109/2022** R.G.E.

Promossa da:

CREDITO COOPERATIVO RAVENNATE FORLIVISE E IMOLESE SOC.COOPERATIVA

Contro:

Indicazione omessa

Il notaio delegato alla vendita **dott.ssa Sabrina Naldi**,

- vista l'ordinanza ex art. 569 c.p.c. emessa in data 30 gennaio 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 23 gennaio 2025,

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

22 MAGGIO 2025

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 86.000,00**

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 Emilbanca - Via D'Azeglio, 59 – Bologna**,

IBAN IT23 N070 7202 4110 0000 0727 066

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. Daniela Cioffi cell. 375 5638743.

LOTTO UNICO

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

(come da relazione tecnica agli atti)

Porzione di fabbricato per civile abitazione dislocata su due piani fuori terra e contigua area esterna di pertinenza sita nel comune di Imola (BO), via Ponticelli Pieve n. 23. Porzione di fabbricato per uso



deposito, dislocato su due piani fuori terra e contigua area esterna di pertinenza sito nel comune di Imola (BO), via Ponticelli Pieve n.23.

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:

Comune di Imola:

Catasto fabbricati (CF)								
Foglio	P.IIa	Sub.	Categoria	Classe	Cons.	Superficie catastale	Rendita	Piano
189	115	7-8	A/4	3	6 vani	Totale: 113 m ² Totale: escluse aree scoperte: 108 m ²	Euro 340,86	T - 1
213	247	1-3	D/10	-	-	-	Euro 154,94	T - 1

Catasto terreni (CT)						
Foglio	P.IIa	Porz.	Qualità Classe	Superficie	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
189	46	-	Incolt. 2 Prod.	1 ha 9 are 53 ca	Euro 2,83	Euro 1,70
189	61	-	Prato 2	0 ha 28 are 0 ca	Euro 6,94	Euro 4,34
189	62	A B C	Frutteto 3 Pascolo 1 Prato 2	0 ha 1 are 40 ca 0 ha 10 are 25 ca 0 ha 8 are 71 ca	Euro 1,94 Euro 1,22 Euro 2,16	Euro 1,01 Euro 0,48 Euro 1,35
189	116	-	Seminativo 5	4 ha 40 are 54 ca	Euro 86,46	Euro 113,76

Come espressamente evidenziato nella perizia estimativa del perito stimatore arch. Rocco Guerra, 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:

Come attestato dal perito stimatore arch. Rocco Guerra per l'immobile oggetto di trasferimento, agli atti del Comune di Imola risultano rilasciati i seguenti titoli abilitativi:

- Concessione Edilizia in sanatoria n. 3633 prot. n. 12167/86 del 13/06/1989;
- Concessione Edilizia e autorizzazione paesaggistica n. 185 prot. n. 11358 del 02/08/2001;
- DIA n. 934 del 25/10/2001;
- DIA n. 746 del 08/08/2002;
- Agibilità n. 137/2006 prot. n. 32526.

Lo stesso perito stimatore precisa quanto segue: *"Dalle documentazioni acquisite e dal*



sopralluogo effettuato si è riscontrato che gli immobili che compongono il lotto di vendita NON SONO CONFORMI.

La difformità riguarda un ampliamento nella zona terrazzo a piano primo con creazione di un vano adibito a camera e diversa distribuzione interna, apertura di un lucernario su soffitto e accesso diretto sul terrazzo.

Sarà quindi necessario eliminare l'ampliamento nella zona terrazzo per ripristinare la situazione conforme alle planimetrie agli atti dell'Ufficio Tecnico del Comune di Imola.

Tali opere sono sanabili a mezzo di SCIA in ottemperanza al progetto approvato dall'Ufficio Tecnico competente in modo da ripristinare lo stato dei luoghi fedele agli elaborati grafici agli atti dell'Ufficio. I costi da sostenere per la richiesta della SCIA sono:

- Diritti di segreteria
- Onorario tecnico: 3.000,00 € oltre IVA, oneri e spese accessorie

Per quanto concerne i terreni, da Certificato di Destinazione Urbanistica reperito dal Comune di Imola si evince che:

Foglio 189 P.IIa 46:

PIANO STRUTTURALE COMUNALE:

• Tav.1 PROGETTO DI ASSETTO DEL TERRITORIO ricade in parte in zona **TERRITORIO RURALE –**

AVP – Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola (art. 5.6.9);

• Tav.2 TUTELE E VALORIZZAZIONI DELLE IDENTITÀ CULTURALI E DEI PAESAGGI ricade in zona

Morfologia e struttura del territorio – ELEMENTI NATURALISTICI E

AMBIENTALI-PAESAGGISTICI – Sistema collinare (art. 2.1.16), in parte in zona **Calanchi o**

Aree subcalanchive (art. 2.1.2), in parte in zona **Fasce di rispetto dei calanchi** (art. 2.1.2), in

parte in zona **Sistema forestale e boschivo** (art. 2.1.3) e in parte in zona **Identità culturali –**

Potenzialità archologica

livello 1 (art. 2.2.6);

• Tav. 3 TUTELE RELATIVE ALLA VULNERABILITÀ E SICUREZZA DEL TERRITORIO ricade in zona

ZONE DI TUTELA DEI VERSANTI E SICUREZZA IDROGEOLOGICA Attitudini alle trasformazioni

edilizie e urbanistiche (art. 3.2.2) Unità Idromorfologica Elementare non idonea ad usi urbanistici, ricade

in parte, in zona **Sistema dei dissesti di versante Frane attive** (art. 3.2.3), in parte in zona

Fasce di

salvaguardia delle frane (art. 3.2.3) e in zona **Vincolo idrogeologico** (art. 3.2.4);

REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO:

• Tav.1A AMBITI DOTAZIONI TERRITORIALI ricade in parte in zona **TERROTORIO RURALE (RUE**

NTA Tomo III Titolo 4) – AVP_3 – Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola Pedecollinare, in parte in

zona **SISTEMA AMBIENTALE – AVN_B – Sistema forestale e boschivo** (PSC NTA art. 2.1.3) e

in parte in zona **AVN_C – Calanchi** (PSC NTA art. 2.1.2).

Foglio 189 P.IIa 116:

PIANO STRUTTURALE COMUNALE:

• Tav.1 PROGETTO DI ASSETTO DEL TERRITORIO ricade in parte in zona **SISTEMA AMBIENTALE –**

Reticolo idrografico minore (art. 3.1.1);

• Tav.2 TUTELE E VALORIZZAZIONI DELLE IDENTITÀ CULTURALI E DEI PAESAGGI ricade in zona

Morfologia e struttura del territorio – ELEMENTI NATURALISTICI E

AMBIENTALI-PAESAGGISTICI – Sistema collinare (art. 2.1.16), ricade in parte in zona

Calanchi o

aree subcalanchive (art. 2.1.2), in parte in zona **Fasce di rispetto dei calanchi** (art. 2.1.2), in

parte in zona

Sistema forestale e boschivo (art. 2.1.3) e in parte in zona **Identità culturali – Potenzialità**



archologica livello 1 (art. 2.2.6);

• **Tav.2 TUTELE E VALORIZZAZIONI DELLE IDENTITA' CULTURALI E DEI PAESAGGI** ricade in zona

Morfologia e struttura del territorio – ELEMENTI NATURALISTICI E

AMBIENTALI-PAESAGGISTICI Alveo attivo – Reticolo idrografico (PSC NTA art. 3.1.1), in parte in

zona **Corsi d'acqua di rilevanza paesaggistica** (D-Lgs. 42/2004 Art. 142c) (PSC NTA art. 2.1.14) e in parte

in zona **Fasce di tutela dei corsi d'acqua di rilevanza paesaggistica** (D. Lgs. 42/2004 Art. 142c) (art.

2.1.14);

• **Tav. 3 TUTELE RELATIVE ALLA VULNERABILITA' E SICUREZZA DEL TERRITORIO** ricade in zona

ACQUA SUPERFICIALI **Alveo attivo – Reticolo idrografico** (art. 3.1.1), in parte in zona **ZONE DI TUTELA DEI VERSANTI E SICUREZZA IDROGEOLOGICA Attitudini alle trasformazioni edilizie e**

urbanistiche (art. 3.2.2) **Unità Idromorfologica Elementare non idonea ad usi urbanistici**, in parte in zona **ZONE DI TUTELA DELLA QUALITA' DELLE RISORSE IDRICHE – Terrazzi alluvionali** (art. 3.1.9),

in parte in zona **Sistema dei dissesti di versante Frane attive** (art. 3.2.3), in parte in zona **Fasce di salvaguardia delle frane** (art. 3.2.3) e in zona **Vincolo idrogeologico** (art. 3.2.4);

REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO:

• **Tav.1A AMBITI DOTAZIONI TERRITORIALI** ricade in parte in zona **TERRITORIO RURALE** (RUE NTA Tomo III Titolo 4) – **AVP_3 – Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola**

Pedecollinare, in parte in zona **SISTEMA AMBIENTALE – AVN_B – Sistema forestale e boschivo** (PSC NTA art. 2.1.3), in parte in

zona **AVN_C – Calanchi** (PSC NTA art. 2.1.2), in parte in zona **AVN_F – Fiumi** (PSC NTA art. 3.1.1) e in parte in zona **Fasce di tutela acque pubbliche** (D.Lgs. 42/2004) (PSC NTA art.

2.1.14).

Foglio 189 P.IIa 61:

PIANO STRUTTURALE COMUNALE:

• **Tav.1 PROGETTO DI ASSETTO DEL TERRITORIO** ricade in parte in zona **TERRITORIO RURALE – AVP – Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola** (art. 5.6.9);

• **Tav.2 TUTELE E VALORIZZAZIONI DELLE IDENTITA' CULTURALI E DEI PAESAGGI** ricade in Zona **Morfologia e struttura del territorio – ELEMENTI NATURALISTICI E**

AMBIENTALI-PAESAGGISTICI – Sistema collinare (art. 2.1.16), in parte in zona **Alveo attivo – Reticolo idrografico** (PSC NTA art. 3.1.1), in parte in zona **Corsi d'acqua di rilevanza**

paesaggistica

(D.Lgs. 42/2004 Art. 142c) (PSC NTA art. 2.1.14) e in parte in zona **Fasce di tutela dei corsi d'acqua di**

rilevanza paesaggistica (D.Lgs. 42/2004 Art. 142c) (PSC NTA art. 2.1.14);

• **Tav. 3 TUTELE RELATIVE ALLA VULNERABILITA' E SICUREZZA DEL TERRITORIO** ricade in Zona ACQUA SUPERFICIALI **Alveo attivo – Reticolo idrografico** (art. 3.1.1), in parte in zona

ZONE DI TUTELA DEI VERSANTI E SICUREZZA IDROGEOLOGICA Attitudini alle trasformazioni edilizie e urbanistiche (art. 3.2.2) **Unità Idromorfologica Elementare non**

idonea ad usi urbanistici, in parte in zona **ZONE DI TUTELA DELLA QUALITA' DELLE RISORSE IDRICHE – Terrazzi alluvionali** (art. 3.1.9), in parte in zona **Sistema dei dissesti di**

versante Frane attive (art. 3.2.3), in parte in zona **Sistema dei dissesti di versante Fasce di salvaguardia delle frane** (art. 3.2.3) e in zona **Vincolo idrogeologico** (art. 3.2.4);

REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO:

• **Tav.1A AMBITI DOTAZIONI TERRITORIALI** ricade in parte in zona **TERRITORIO RURALE** (RUE NTA Tomo III Titolo 4) – **AVP_3 – Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola**

Pedecollinare, in parte in zona **SISTEMA AMBIENTALE –AVN_F – Fiumi** (PSC NTA art. 3.1.1) e in parte in zona **Fasce di tutela acque pubbliche** (D.Lgs. 42/2004) (PSC NTA art. 2.1.14).

Foglio 189 P.IIa 62:

PIANO STRUTTURALE COMUNALE:

• **Tav.1 PROGETTO DI ASSETTO DEL TERRITORIO** ricade in parte in zona **TERRITORIO**



RURALE – AVP – Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola (art. 5.6.9);

• **Tav.2 TUTELE E VALORIZZAZIONI DELLE IDENTITA' CULTURALI E DEI PAESAGGI** ricade in Zona **Morfologia e struttura del territorio – ELEMENTI NATURALISTICI E**

AMBIENTALI-PAESAGGISTICI – Sistema collinare (art. 2.1.16), in parte in zona Fasce di tutela dei corsi d'acqua di rilevanza paesaggistica (D.Lgs. 42/2004 Art. 142c) (art. 2.1.14) e in parte in zona **Fasce di rispetto dei calanchi (art. 2.1.2);**

• **Tav. 3 TUTELE RELATIVE ALLA VULNERABILITA' E SICUREZZA DEL TERRITORIO** ricade in zona

ACQUA SUPERFICIALI **Alveo attivo – Reticolo idrografico (art. 3.1.1)**, in parte in zona **ZONE DI TUTELA DEI VERSANTI E SICUREZZA IDROGEOLOGICA Attitudini alle trasformazioni edilizie e**

urbanistiche (art. 3.2.2) Unità Idromorfologica Elementare non idonea ad usi urbanistici, in parte in zona

ZONE DI TUTELA DELLA QUALITA' DELLE RISORSE IDRICHE – Terrazzi alluvionali (art. 3.1.9),

in parte in zona **Sistema dei dissesti di versante Fasce di salvaguardia delle frane (art. 3.2.3)** e in zona

Vincolo idrogeologico (art. 3.2.4);

REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO:

• **Tav.1A AMBITI DOTAZIONI TERRITORIALI** ricade in parte in zona **TERROTORIO RURALE (RUE**

NTA Tomo III Titolo 4) – AVP_3 – Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola Pedecollinare e in parte in

zona **Fasce di tutela acque pubbliche (D.Lgs. 42/2004) (PSC NTA art. 2.1.14)."**

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:

Come espressamente evidenziato nell'ordinanza di vendita ex art. 569 c.p.c. il Giudice dell'Esecuzione: "vista la relazione del ctu/custode giudiziario avuto riguardo alla natura/destinazione **abitativa dell'immobile** all'attuale stato di occupazione **dispone la liberazione dell'immobile, come da separato provvedimento**".

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

Bologna lì 27 gennaio 2024

Atto firmato digitalmente
DAL NOTAIO

