



TRIBUNALE DI BOLOGNA
4° Sezione Civile – Esecuzioni Immobiliari

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Nella procedura esecutiva n. **166/2020** R.G.E.

Promossa da:

WHITE AND BLACK COMMUNICATIONS SRL

Contro:

Indicazione omessa

Vista l'ordinanza ex art. 569 c.p.c. emessa in data 15 aprile 2025 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.

Il notaio delegato alla vendita **dott.ssa Rita Merone**

fissa, in conformità al provvedimento di delega, la vendita del compendio immobiliare oggetto della procedura esecutiva suindicata, fissando all'uopo l'udienza del giorno

25 Settembre 2025

per il Lotto 3 alle ore 12.00

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. 3 il prezzo base d'asta è di Euro 441.000,00

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

IBAN IT02T0707202411000000708864

di una somma pari al **60%** 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. Rao Alessandro Tel. 347.4753601.

LOTTO 3

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE
(come da relazione tecnica agli atti)



I beni oggetto di perizia si trovano in Budrio (BO) località Riccardina, più precisamente in via Pieve n.14, strada che costeggia per un tratto il torrente Idice. Detta località dista dal centro della cittadina circa 3 Km ed è servita da linee di autobus extraurbane.

I beni sono inseriti all'interno del complesso immobiliare di "Villa Zambeccari", o "Villa Bianca" (dimora gentilizia questa non rientrante nel pignoramento così come tutto il giardino di pertinenza ed accessori identificati ai mapp. 5, 448, 453 e 454).

Nello specifico le unità abitative oggetto di vendita sono state ricavate all'interno dei locali delle "Ex Scuderie", i quali negli anni sono stati oggetto di interventi di riadattamento e recupero. Detto edificio si trova all'interno di un grande parco nel quale è presente una folta vegetazione costituita da numerose tipologie di alberi e piante e dove è stato ricavato un grande specchio d'acqua (macero). Le unità residenziali che fanno parte di questo lotto di vendita sono costituite da un'abitazione sviluppata su due livelli di piano direttamente accessibile dalla corte e da un monolocale accessibile dal un vano scale comune con entrata dal lato lungo del fabbricato. E' ricompreso nel lotto un manufatto accessorio al cui interno sono presenti un'autorimessa ed alcuni locali ad uso deposito e servizi in adiacenza del quale è stata edificata una piscina. Sulla superficie del parco insistono inoltre un piccolo fabbricato in prossimità del "laghetto" ad uso deposito attrezzature ed una serra utilizzata per il ricovero di attrezzi da giardino.

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 Budrio:

Foglio 95, particella 20, subalterni graffati 2, 4, 3 e particella 100 sub 9, Via Pieve, n. 14, piano S1-T-1, categoria A/3, classe 5, vani 9, superficie catastale totale mq. 185, totale escluse aree scoperte mq. 176, R.C. Euro 1.254,99

Foglio 95, particella 100, subalterni graffati 11 e 10, via Pieve, n. 14, piano 1, categoria A3, classe 3, vani 1,5 e superficie catastale totale mq. 17, superficie catastale totale escluse aree scoperte mq 17, R.C. Euro 151,06;

Foglio 95, particella 20, subalterno 5, via Pieve, n. SC, piano T, categoria C6, classe 3, metri quadri 30 e superficie catastale totale mq. 32, R.C. Euro 116,20;

Foglio 95, particella 330, via Pieve, n. SC, piano T, categoria A10, classe 1, vani 1,5 e superficie catastale totale mq. 13, R.C. Euro 449,32;

Foglio 95, particella 331, via Pieve, n. SC, piano T, categoria C2, classe 2, metri quadri 70 e superficie catastale totale mq. 73, R.C. Euro 224,14.

Catasto Terreni del medesimo Comune

Foglio 95, particella 18, semin arbor di classe 1, ha 00 are 47 centiare 11, R.D. Euro 65,94, R.A. Euro 31,63;

Foglio 95, particella 21, frutteto di classe 1, ha 00 are 36 centiare 24, R.D. Euro 110,61, R.A. Euro 41,18;

Foglio 95, particella 281, semin arbor di classe 1, ha 00 are 14 centiare 05, R.D. Euro 19,66, R.A. Euro 9,43;

Foglio 95, particella 451, semin arbor di classe 1, ha 00 are 01 centiare 19, R.D. Euro 1,67, R.A. Euro 0,80;

Foglio 95, particella 459, seminativo di classe 1, ha 1 are 13 centiare 92, R.D. Euro 159,44, R.A. Euro 76,49;

Foglio 95, particella 330, ente urbano, mq 49;

Foglio 95, particella 331, ente urbano, mq 331.

Comproprietà nella misura di un mezzo

Foglio 95, particella 25, seminativo di classe 1, ha 00 are 01 centiare 34, R.D. Euro 1,88, R.A. Euro 0,90;

Foglio 95, particella 449, semin arbor di classe 1, ha 00 are 01 centiare 79, R.D. Euro 2,51, R.A. Euro 1,20.

Come indicato espressamente in perizia i mappali sopraccitati 24 e 449 costituiscono la viabilità di accesso pedonale e carrabile alla pubblica via e risultano in comproprietà con soggetti estranei alla procedura.

VINCOLO: L'immobile è sottoposto al vincolo di Bene Culturale ai sensi del D.Lgs 42/2004, artt. 60 e seguenti (Decreto Ministero Beni Culturali e Ambientali del 16 gennaio 1986)



Come espressamente evidenziato nella perizia estimativa del perito stimatore Arch. Michele Mantovani, depositata nel fascicolo dell'esecuzione, la planimetria dell'unità abitativa identificata con il sub 9 estratta dall'atto di provenienza risulta difforme dallo stato dei luoghi, **sarà onere e cura dell'aggiudicatario provvedere alla relativa regolarizzazione.**

NORMATIVA URBANISTICA:

Come attestato dal perito stimatore Arch. Michele Mantovani per l'immobile oggetto di trasferimento, agli atti del Comune di Budrio risultano rilasciati i seguenti titoli abilitativi:

FABBRICATO RESIDENZIALE "EX SCUDERIE"

15. **Concessione edilizia n. 120 del 13/06/1991**, a seguito di domanda prot. n. 6573 del 11/05/1991 per eseguire lavori di recupero edilizio nella porzione di fabbricato urbano ad uso civile abitazione; **Concessione edilizia n. 121 del 13/06/1991**, a seguito di domanda prot. n. 6574 del 11/05/1991 per eseguire lavori di recupero edilizio nella porzione di fabbricato urbano ad uso civile abitazione; **Autorizzazione prot. 5353 del 02/08/1993**, per l'esecuzione dei lavori di variante interna in corso d'opera al fabbricato urbano oggetto di restauro sito in via Pieve n. 14 a seguito di nota del 17/04/1993;

16. **Concessione edilizia in sanatoria n. 113 del 19/05/1998 (Condono edilizio 1994)**, a seguito di domanda prot. n. 8124 del 04/04/1995 per le opere abusivamente eseguite nella porzione di immobile urbano ad uso abitazione;

17. **Agibilità prot. 8124/95 del 19/05/1998** relativa alla porzione di immobile urbano oggetto di C.E. in Sanatoria n. 113/98.

FABBRICATO ACCESSORIO (AUTORIMESSA, DEPOSITI, PISCINA)

18. **Concessione edilizia n. 145 del 08/07/1992**, a seguito di domanda prot. n. 6858 del 15/05/1992 per demolire e ricostruire fabbricato accessorio all'abitazione esistente;

19. **Concessione edilizia in sanatoria n. 399 del 18/12/1997 (Condono edilizio 1994)**, a seguito di domanda prot. n. 8125 del 04/04/1995 per le opere abusivamente eseguite nell'immobile urbano ad uso servizio dell'abitazione;

20. **Agibilità prot. 8125/95 del 18/12/1997** relativa alla porzione di immobile urbano ad uso servizio dell'abitazione oggetto di C.E. in Sanatoria n. 339/97.

FABBRICATO ACCESSORIO/CAPANNO – MACERO

21. **Concessione edilizia n. 339 del 31/12/1990**, a seguito di domanda prot. n. 14132 del 11/12/1990 per realizzare pro-servizio agricolo ad uso ricovero attrezzature;

22. **Concessione edilizia n. 32 del 27/03/1991**, a seguito di domanda prot. n. 2025-6 del 06/02/1991 per eseguire lavori di Variante nel pro-servizio agricolo di cui alla precedente C.E. n. 339 del 31/12/1990;

23. **Autorizzazione prot. 15591 del 29/07/1998**, a seguito di domanda prot. 7664 del 08/04/1998 per l'ampliamento del macero esistente.

SERRA

24. **Concessione edilizia in sanatoria n. 380 del 11/12/1997 (Condono edilizio 1994)**, a seguito di domanda prot. n. 4867 del 01/03/1995 per le opere abusivamente eseguite nell'immobile urbano ad uso serra;

25. **Agibilità prot. 4867/95 del 11/12/1997** relativa all'immobile urbano ad uso serra oggetto di C.E. in Sanatoria n. 380/97.

Lo stesso perito stimatore precisa quanto segue: *"Non risulta rilasciata l'agibilità relativa al fabbricato accessorio definito "capanno" (mapp.330).*

In merito al fabbricato accessorio ad uso autorimessa, ricovero attrezzature e depositi (mapp 20, sub 3,4,5) si riscontra una difformità prospettica consistente nella presenza di una foratura ovale in corrispondenza della cantina/acetaia che nello stato legittimo rappresentato sull'elaborato grafico allegato alla Concessione edilizia in sanatoria n. 399/97 risulta tamponata.

Sarà necessario predisporre una pratica in sanatoria incaricando per la redazione della stessa un tecnico abilitato; lo scrivente evidenzia che rimane sempre possibile la messa in pristino dei luoghi allo stato legittimo.



Relativamente alle altre unità immobiliari, dal confronto fra quanto assentito e quanto realizzato non si riscontrano ulteriori difformità interne di rilievo o tali da superare le tolleranze minime da normativa vigente, in particolare secondo quanto disciplinato dall'art.19bis della L.R. 23/2004."

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 dal 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:

Come espressamente evidenziato nell'ordinanza di vendita ex art. 569 c.p.c. del 26 novembre 2021 il Giudice dell'Esecuzione: "vista la relazione del ctu/custode giudiziario avuto riguardo alla natura/destinazione catastale dell'immobile, all'attuale stato di occupazione, ritenute le condotte del debitore in contrasto con i vincoli che la legge pone a suo carico dispone la liberazione dell'immobile come da separato provvedimento; (per tutti gli immobili pignorati siti in Budrio via Pieve 14 e Bologna via Santo Stefano 75)".

Maggiori informazioni riguardo allo stato occupazionale verranno fornite solo ed esclusivamente dal custode Avv. Rao Alessandro.

Bologna lì 28 maggio 2025

Atto firmato digitalmente
DAL NOTAIO
Dott.ssa Rita Merone

