



TRIBUNALE DI BOLOGNA
4° Sezione Civile – Esecuzioni Immobiliari

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Nella procedura esecutiva n. **223/2023 R.G.E.**

Promossa da:

B2 KAPITAL INVESTMENT S.R.L.

Contro:

Indicazione omessa

Il notaio delegato alla vendita **dott.ssa Fioretti Flavia**,

- vista l'ordinanza ex art. 569 c.p.c. emessa in data 15 marzo 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 17 aprile 2025,

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

9 ottobre 2025

per il lotto unico ad ore 10.30

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 52.000,00**

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 IT81 C070 7202 4110 0000 0740 168

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

LOTTO UNICO

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

(come da relazione tecnica agli atti)

Si tratta di sette lotti, ovvero al foglio 93, mappale 776, scampolo di terreno, di modesta superficie; mappale 781 ulteriore piccolo ritaglio in terra; mappale 793, porzione incolta e parzialmente edificata al grezzo; mappale 794 campo attiguo al precedente, in condizioni d'abbandono; mappale 797, ritaglio; mappale 813, è altro fondo trascurato (finitimo ai due sopra indicati, mappali 793 e 794); mappale 814, residuo. Tutto quanto



descritto, è precisamente rappresentato, nell'estratto di mappa catastale, a questa abbinata, è ubicato in parallelo alla via del Parco, senza alcun numero civico, nel centro della frazione di San Benedetto del Querceto, nel comprensorio del comune di Monterenzio (BO).

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 Monterenzio, foglio **93**:

- particella **776**, Semin Arbor, classe 1, are 00.05, reddito Domenicale Euro 0,02, reddito Agrario Euro 0,03;
- particella **781**, Seminativo, classe 1, are 00.04, reddito Domenicale Euro 0,01, reddito Agrario Euro 0,02;
- particella **793**, Semin Arbor, classe 1, are 02.32, reddito Domenicale Euro 0,83, reddito Agrario Euro 1,20;
- particella **794**, Semin Arbor, classe 1, are 02.27, reddito Domenicale Euro 0,81, reddito Agrario Euro 1,17;
- particella **797**, Semin Arbor, classe 1, are 00.66, reddito Domenicale Euro 0,24, reddito Agrario Euro 0,34;
- particella **813**, Semin Arbor, classe 1, are 02.00, reddito Domenicale Euro 0,71, reddito Agrario Euro 1,03;
- particella **814**, Semin Arbor, classe 1, are 00.05, reddito Domenicale Euro 0,02, reddito Agrario Euro 0,03;

NORMATIVA URBANISTICA:

Il perito stimatore *Geom. Malaguti Alessandro* per l'immobile oggetto di trasferimento precisa quanto segue:

“Gli immobili oggetto di questo esame, sono parte come anticipato, di una più ampia lottizzazione, presumibilmente vocata alle costruzioni civili, con spiccati verticali interrotti, sul solo fondo, al foglio 93, particella 793 (come da fotogrammi acclusi), per la quale non è stato possibile, ricavare alcun titolo precedente, di carattere urbanistico-edilizio; sia per le restanti aree deserte, che per la struttura in rovina. In breve, l'elenco delle richieste, spedite dallo scrivente ed archiviate, dalla municipalità di Monterenzio (BO), per la visione e copia dei titoli di fabbricazione, come da ricevute allegate:

- prima istanza d'accesso agli atti, al protocollo generale n. 14055, del 11.12.2023;
- sollecito alla precedente domanda (p. g. n. 14055) al protocollo generale n. 483, del 13.01.2024;
- richiesta di risposta, indirizzata al Sig. Sindaco del comune di Monterenzio (BO), con secondo sollecito (p. g. n. 14055 / 23 e p. g. n. 483 / 24), al protocollo generale n. 1377, del 07.02.2024.

Lo scrivente, avendo adempiuto a tre distinte richieste, per l'accesso agli atti, presso la predetta pubblica amministrazione e da questa non avendo ottenuto alcun riscontro, anche in via informale; baserà le valutazioni del caso, al solo atto amministrativo, ricevuto dallo stesso ente territoriale (certificato di destinazione urbanistica, dei sette lotti), rimandando l'aggiudicatario, ad un approfondito esame documentale o comunque di nuove edificazioni, presso gli uffici tecnici competenti, per l'applicazione delle norme tecniche, di attuazione, del Piano Regolatore Generale comunale.

L'accennata incertezza amministrativa, per i lotti in parola, fa supporre che l'unica intelaiatura in cemento armato (eretta nel fondo, al foglio 93, particella 793), non sia stata eseguita, in epoca antecedente 1967 e che per questa precarietà documentale, estesa ai restanti immobili in novella, il perito stimatore, ne terrà conto, per la determinazione del loro valore.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE:

Dalla relazione del custode risulta: “i terreni sono liberi da persone e cose ad eccezione dei mappali 794 e 813 nei quali insistono materiali ed attrezzature edili.”.

Maggiori informazioni riguardo allo stato occupazionale verranno fornite solo ed esclusivamente dal custode **IVG (Istituto Vendite Giudiziarie)**.

Bologna li 5 maggio 2025



Atto firmato digitalmente
DAL NOTAIO
Dott.ssa Fioretti Flavia

