TRIBUNALE DI BOLOGNA
4° Sezione Civile – Esecuzioni Immobiliari

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Nella procedura esecutiva n. **252/2023** R.G.E.

Promossa da:

COMUNE DI MALALBERGO

Contro:

Indicazione omessa

Il notaio delegato alla vendita **dott.ssa Nicoletta Tossani**
- vista l'ordinanza ex art. 569 c.p.c. emessa in data 28 ottobre 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 6 marzo 2025;
fissa la vendita del compendio immobiliare oggetto della procedura esecutiva suindicata, fissando all'uopo l'udienza del giorno

21 GENNAIO 2027
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 (uno) il prezzo base d'asta è di Euro 94.000,00**
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 la **Banca Monte dei Paschi di Siena – Piazza dei Tribunali, 6 Bologna,**

IBAN IT 10 E 01030 02432 000010607183

di una somma pari al **20%** del prezzo da lui proposto, da imputarsi a cauzione.
La cauzione, a pena di inefficacia della offerta, dovrà risultare **accreditata sul conto entro il giorno precedente alla vendita.** La cauzione verrà ritenuta valida, ove la valuta sarà pervenuta alle ore 12.00 del giorno antecedente alla vendita sul conto corrente del processo.

Firmato Da: NICOLETTA TOSSANI Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2024 Serial#: 13c91d03a8453aaf5fc60d32f4d2afb85d8f658

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 ed in base alle condizioni soggettive fiscali dell'aggiudicatario.**

7) La domanda di partecipazione dovrà riportare:

- le complete generalità dell'offerente, unitamente ad una fotocopia del documento di identità in corso di validità ed eventuale permesso di soggiorno;
- 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 prodotta la visura camerale e i documenti attestanti i poteri conferiti all'offerente se non evincibili dalla visura stessa. In caso di aggiudicazione sarà eventualmente richiesta alla società aggiudicataria la produzione del certificato camerale C.C.I.A.A.

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°,nonché rendere la dichiarazione prevista nell'art. 585 quarto comma CPC (cd. Antiriciclaggio) entro il medesimo termine.

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.

Firmato Da: NICOLETTA TOSSANI Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2024 Serial#: 13c91d03a8453aaf5fc60d32f4d2afb85d8f658

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 1

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

(come da relazione tecnica agli atti)

Porzione di fabbricato in Comune di Malalbergo, via Boschi n.53, consistente in un appartamento al piano terra e piano primo.

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 Malalbergo:

- **Foglio 50 Particella 9 sub.3,** via Boschi n.53, piano T-1, categoria A/3, classe 2, consistenza 9,5 vani, superficie catastale totale 241 m2, totale escluse aree scoperte 241 m2, rendita € 588,76.

Come espressamente evidenziato nella perizia estimativa del perito stimatore arch. Maria Angela Giorgini, 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 arch. Maria Angela Giorgini per l'immobile oggetto di trasferimento precisa quanto segue: "Dagli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Malalbergo risulta quanto di seguito precisato.

Il patrimonio immobiliare dell'azienda agricola _____, che ha originato per successivi avvicendamenti la Società Esecutata, risulta essersi costituito in una prima fase per compravendita Notaio _____ del 20/03/1974 rep.n.93186 (registrato all'Ufficio del Registro di Bologna in data 09/04/1974 al n.21181 – beni provenienti da Partita 2666 per un totale di ha 17.58.61) e in una fase secondaria per compravendita Notaio _____ del 25/11/1975 rep.n.36284 (registrato all'Ufficio del Registro di Bologna in data 10/12/1975 al n.13354 – beni provenienti da Partita 2777 per un totale di ha 4.70.80).

All'epoca, in diversa consistenza, i fabbricati di competenza dei beni in oggetto risultavano essere già presenti (foglio 50 particella 9 e 10).

Attualmente il perimetro che intercetta i fabbricati a capo del _____ si identifica con la particella 9 del foglio 50 (Elaborato planimetrico tipo mappale n.489 del 14/01/1994) che, in virtù della redazione del più recente elaborato planimetrico (prot.n.BO0104658 del 02/08/2017), consente l'individuazione delle diverse componenti edificate del complesso edilizio.

La presente relazione interessa i subalterni 3-4-5-7-10 della particella 9 del foglio 50 suddivisi in due fabbricati, entrambi di originaria presenza (probabile originaria realizzazione di parte del fabbricato principale e di parte del fabbricato secondario circa 1930).

Agli atti risulta una licenza di costruzione prot.n.3389/36 del 20/08/1960 per ampliamento di fabbricati posti nel Podere _____ in via Boschi di Altedo da adibirsi ad uso abitazione rurale, stalla, magazzino, ecc. che interessa, tra l'altro, in diversa consistenza i due fabbricati comprendenti i subalterni menzionati, che pertanto ascriviamo ad una prima realizzazione in epoca antecedente il 1 settembre 1967.

Firmato Da: NICOLETTA TOSSANI Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2024 Serial#: 13c91d03a8453aaf5fc60d32f4d2afb85d8f658

Negli anni 1974-75 sono stati inoltre costruiti manufatti in ampliamento di fabbricati già esistenti, fabbricati rurali ad uso abitativo e/o ad uso strumentale (scuderia cavalli, box fattrici, pista per il trotto), alcuni dei quali realizzati in assenza di titoli autorizzativi.
Per gli interventi realizzati in difformità e/o in assenza di titolo abilitativo risulta presentata domanda di concessione edilizia in sanatoria n.2766 del 01/04/1987 e domanda integrativa n.9028 del 09/11/1988 inerenti le pratiche dal numero 1574 al numero 1584 corredate del corrispettivo rilascio dei certificati di abitabilità e/o agibilità prot.n.2766/87 del 17/11/1993 di cui alle pratiche dal numero 1574 al numero 1584.
Dalla disamina del fascicolo di riepilogo delle domande di condono presentate (dieci richieste di condono) non emergono distintamente le opere abusive realizzate, né si è rinvenuto un elaborato grafico attestante i diversi abusi, tuttavia la domanda intercetta tutti i mappali del foglio 50 (abitativo e non) e la tavola riassuntiva della tipologia degli abusi ne identifica almeno 8 per opere ad uso residenziale ciò che presumerebbe essere stato compreso nella sanatoria tutto l'apparato esistente nel _____ all'atto della richiesta di sanatoria.
Negli anni 1988 e 1989 risultano depositate due pratiche edilizie, concessione edilizia n.9029 del 09/11/1988 pratica n.149/88 e concessione edilizia n.9245 del 15/02/1990 pratica n.119/89 per ampliamento scuderia di cui la più recente allega una tavola di rilievo dei fabbricati siti in via Boschi n.53 tra i quali i due fabbricati, principale e secondario, ad uso abitativo che si presume essere la rappresentazione più recente dello stato di fatto censito.
Successivamente non risultano pratiche edilizie riferite, per esempio, a modifiche del piano primo del fabbricato secondario (ex casella) con identificativo subalterno 7, piuttosto che alla costituzione di tre nuove unità abitative riferite al fabbricato principale con identificativi subalterni 3, 4 e 5 di cui risulta esclusivamente la pratica di "accatastamento" in data 1994.
Si segnala inoltre essere presente una pratica di cambio di destinazione d'uso ai fini del riconoscimento della "ruralità" per i fabbricati – tutti – del _____ Autorizzazione n.79/2002/A prot.n.14423 del 12/06/2003; la stessa intestataria _____ risulta in possesso dei requisiti di Imprenditore Agricolo a Titolo Principale previsti ai fini della certificazione I.A.T.P. ai sensi della L.10/77 (20/05/2003).
Regolarità edilizia
Da quanto visionato in fase di sopralluogo (08/08/2024) e dal rilievo sommario eseguito nell'unità immobiliare al piano terra e primo del fabbricato principale (sub. 3 part. 9 foglio 50), sono state riscontrate difformità rispetto a quanto rappresentato negli elaborati grafici della pratica edilizia di verifica della conformità che in questa sede si assume nella licenza edilizia di costruzione prot.n.3389/36 del 20/08/1960, in assenza di documentazione certa attinente la concessione edilizia in sanatoria n.2766 del 01/04/1987 pratica n.1574 che pure si ritiene possa produrre, ad una ricerca più approfondita presso gli uffici della pubblica amministrazione, un riscontro probatorio di più recente produzione.
Le difformità riscontrate consistono prevalentemente nella diversa conformazione dell'impianto planimetrico, quanto a suddivisione e destinazione dei vani all'interno dell'abitazione e aperture di collegamento con unità adiacenti.
Le suddette difformità edilizie potranno essere sanate mediante la predisposizione di una pratica edilizia a sanatoria con il pagamento di sanzioni ed oneri tecnici. L'aggiudicatario potrà pertanto, ricorrendone le condizioni di legge, accedere ad eventuali sanatorie per violazioni anche non rilevate, ai sensi del T.U. di cui al D.P.R.6601 n.380 e della L.47/85 e successive modificazioni.
Tutto quanto in preventivo, ai fini della legittimazione del bene, è a totale cura e spese dell'aggiudicatario."
Con integrazione di perizia depositata in data 17 ottobre 2024 il perito ha precisato quanto segue: "A *seguito di ulteriori ricerche svolte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Malalbergo, supportata dal Tecnico incaricato e coadiuvata da _____, in qualità di socia accomandataria della società esecutata, non risultando convincente la corrispondenza tra lo stato dell'immobile, rilevato in sede di sopralluogo in data 08/08/2024, e la documentazione agli atti, è stata, a conferma, rinvenuta una* **concessione edilizia in parziale sanatoria (N.6342/2000 pratica n.34/2000)** *che costituisce il ragionevole passaggio intermedio di continuità tra le pratiche di meno recente datazione (1960) e lo stato di fatto attuale degli immobili oggetto*

Firmato Da: NICOLETTA TOSSANI Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2024 Serial#: 13c91d03a8453aaf5fc60d32f4d2afb85d8f658

della presente procedura. Questo, in particolare, con riferimento al fabbricato cosiddetto "principale" per il quale la discrepanza evidenziatasi e le "sanatorie" intercorse a carico degli altri fabbricati non risultava esaustiva. Il fabbricato cosiddetto secondario (ex casella), invece, si era giovato di aggiornamenti di legittimazione nella concessione edilizia in sanatoria n.1574 prot.n.2766/87 del 10/11/1993 che aveva investito la generalità delle irregolarità compiute sugli immobili del centro ippico.
La concessione edilizia in parziale sanatoria (N.6342/2000 pratica n.34/2000) del 10/11/1993 si pone, pertanto, quale titolo di più recente legittimazione riferita agli immobili censiti al foglio 50 particella 9 sub. 3-4-5-7-10 del Comune di Malalbergo interessati dalle opere eseguite in assenza di titolo autorizzativo tra il 1988 e il 1999.
Regolarità edilizia Lotto UNO
Da quanto visionato in fase di sopralluogo (08/08/2024) e dal rilievo sommario eseguito nell'unità immobiliare al piano terra e primo del fabbricato principale (sub. 3 part. 9 foglio 50), sono state riscontrate difformità di entità non grave rispetto a quanto rappresentato negli elaborati grafici della pratica edilizia di verifica della conformità che in questa sede si assume nella concessione edilizia in parziale sanatoria (N.6342/2000 pratica n.34/2000) del 10/11/1993.
Le difformità riscontrate consistono fondamentalmente nella realizzazione di un bagno di servizio in luogo del ripostiglio del sottoscala al piano terra, la realizzazione di un caminetto nel soggiorno al piano terra, la posizione di due gradini (tre alzate) all'interno del disimpegno che accede alla scala interna di collegamento al piano primo.
Tali difformità edilizie potranno essere sanate mediante la predisposizione di una pratica edilizia a sanatoria con il pagamento di sanzioni ed oneri tecnici. L'aggiudicatario potrà comunque, ricorrendone le condizioni di legge, accedere ad eventuali sanatorie per violazioni anche non rilevate, ai sensi del T.U. di cui al D.P.R.6601 n.380 e della L.47/85 e successive modificazioni.
Tutto quanto in preventivo, ai fini della legittimazione del bene, è a totale cura e spese dell'aggiudicatario."
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:

Dalla comunicazione rilasciata dal custode risulta che l'immobile è: "*nella disponibilità della società debitrice".*
Maggiori informazioni riguardo allo stato occupazionale verranno fornite solo ed esclusivamente dal custode IVG (Istituto Vendite Giudiziarie).

Casalecchio di Reno lì 28 ottobre 2026

Atto firmato digitalmente
DAL NOTAIO
Dott.ssa Nicoletta Tossani

Firmato Da: NICOLETTA TOSSANI Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2024 Serial#: 13c91d03a8453aaff5fc60d32f4d2afb85d8f658