



TRIBUNALE DI BOLOGNA
4° Sezione Civile
AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Nella procedura di divisione giudiziale n. 11384/2021 R.G.

Promossa da:

BECCARI IVAN

Contro:

Indicazione omessa

Il Notaio delegato Dott.ssa **Nicoletta Tossani**

- vista l'ordinanza di delega del Giudice Istruttore in data 9 marzo 2023 con cui è stata disposta la vendita degli immobili compendio della procedura divisionale in epigrafe delegandola al Notaio Dott. Valerio Auriemma;
- visto il provvedimento in data 18 giugno 2024 con il quale il giudice istruttore, rilevata l'impossibilità di proseguire nell'incarico, sostituiva il Notaio Valerio Auriemma con me Notaio;
- vista l'ultima diserzione in data 5 giugno 2025;
- visto il combinato disposto degli artt. 591 et 591 bis c.p.c.

dispone la vendita

fissando all'uopo:

l'udienza del giorno **11 novembre 2025**

per il lotto unico alle ore **12.00** per quanto attiene alla vendita senza incanto stabilendo le seguenti modalità e condizioni:

- 1) La vendita avrà luogo nell'apposita sala sita in "Piazzetta Prendiparte n. 2".
- 2) **Per il lotto unico il prezzo base d'asta è di Euro 73.500,00**
- 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 **BPER BANCA, via Venezian n. 5/a IBAN IT06Y0538702426000035075415** 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) La domanda di partecipazione dovrà riportare:



- le complete generalità dell'offerente
- l'indicazione del codice fiscale;
- 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.

7) In presenza di una pluralità di domande il Notaio delegato procederà ad una gara tra i partecipanti.

8) 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°.

9) 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.

10) Quanto alla pubblicità in funzione della vendita, come previsto dall'art. 490 c.p.c., si dispone che a cura dell'Ufficio di Coordinamento per le Procedure Esecutive delegate ai Notai ex legge 302/98:

- a) sia inserita nel sito internet www.intribunale.net l'ordinanza di vendita, il presente avviso nonché la relazione di stima dell'esperto redatta ai sensi dell'art. 173-ter disp. att. c.p.c. a decorrere almeno dal 90° giorno antecedente la data di vendita;
- b) sia dato corso alla pubblicità commerciale per estratto dell'avviso di vendita in applicazione dello standard n. 1, depositato presso la cancelleria fallimentare del Tribunale di Bologna, così come previsto nell'ordinanza di delega.

Per informazioni tecniche relative all'immobile oggetto di vendita e anche per concordare un eventuale sopralluogo rivolgersi all'ausiliario delegato Avv. Flavia Barbato Tel. 051/0331955.

LOTTO UNICO

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

(come da relazione tecnica agli atti)

Complesso di fabbricati rurali in Comune di Marzabotto (BO) via Venola 5, composto da un fabbricato ad uso casa colonica, un fabbricato deposito attrezzi e fienile, un fabbricato stalla e fienile, un fabbricato deposito macchine agricole, una casella e terreni agricoli. **Si precisa che sul fabbricato ad uso casa colonica insiste un diritto di abitazione a favore dell'esecutato ex art. 540 comma 2 cc.**

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 della divisione.

ATTUALE IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

Catasto Terreni del Comune di Marzabotto:

Foglio 35, Mapp. 46, bosco ceduo, classe 02, ettari 01, are 34, centiare 00, R.D. euro 8,30, R.A. euro 2,08;

Foglio 36, Mapp. 23, porz AA, prato, ettari 00, are 22, centiare 00, R.D. euro 5,68, R.A. euro 5,11;

Foglio 36, Mapp. 23, porz AB, seminativo, classe 03, ettari 00, are 07, centiare 76, R.D. euro 0,80, R.A. euro 2,40;



Foglio 36, Mapp. 24, porz AA, prato, ettari 00, are 08, centiare 00, R.D. euro 2,07, R.A. euro 1,86;
Foglio 36, Mapp. 24, porz AB, incolt prod, classe 01, ettari 00, are 11, centiare 60, R.D. euro 0,12, R.A. euro 0,18;
Foglio 36, Mapp. 36, seminativo, classe 02, ettari 04, are 03, centiare 41, R.D. euro 72,92, R.A. euro 166,68;
Foglio 36, Mapp. 37, porz AA, prato, ettari 00, are 44, centiare 00, R.D. euro 11,36, R.A. euro 10,23;
Foglio 36, Mapp. 37, porz AB, seminativo, classe 02, ettari 00, are 17, centiare 20, R.D. euro 3,11, R.A. euro 7,11;
Foglio 36, Mapp. 57, seminativo, classe 04, ettari 00, are 81, centiare 69, R.D. euro 3,80, R.A. euro 14,77;
Foglio 36, Mapp. 58, fabbricato rurale, ettari 00, are 01, centiare 56;
Foglio 36, Mapp. 59, porz AA, seminativo, classe 02, ettari 00, are 00, centiare 09, R.D. euro 0,02, R.A. euro 0,04;
Foglio 36, Mapp. 59, porz AB, fabbricato rurale, ettari 00, are 14, centiare 51;
(nota: queste ultime due porzioni in perizia riportate con la precedente indicazione catastale Foglio 36, Mapp. 59, fabbricato rurale, ettari 00, are 14, centiare 60);
Foglio 36, Mapp. 60, fabbricato rurale, ettari 00, are 01, centiare 03;
Foglio 36, Mapp. 61, porz AA, seminativo, classe 02, ettari 00, are 05, centiare 12, R.D. euro 0,93, R.A. euro 2,12;
Foglio 36, Mapp. 61, porz AB, prato, ettari 00, are 27, centiare 70, R.D. euro 7,15, R.A. euro 6,44;
(nota: queste ultime due porzioni in perizia riportate con la precedente indicazione catastale Foglio 36, Mapp. 61, prato, di ettari 00, are 32, centiare 82, R.D. euro 8,48, R.A. euro 7,63);
Foglio 36, Mapp. 89, porz AA, seminativo, classe 02, ettari 00, are 00, centiare 16, R.D. euro 0,03, R.A. euro 0,07;
Foglio 36, Mapp. 89, porz AB, bosco ceduo, classe 02, ettari 00, are 53, centiare 04, R.D. euro 3,29, R.A. euro 0,82;
(nota: queste ultime due porzioni in perizia riportate con la precedente indicazione catastale Foglio 36, Mapp. 89, bosco ceduo, di ettari 00, are 53, centiare 20, R.D. Euro 3,30, R.A. Euro 0,82);
Foglio 36, Mapp. 90, vigneto, classe 01, ettari 00, are 13, centiare 44, R.D. euro 10,06, R.A. euro 4,51;
Foglio 36, Mapp. 97, seminativo, classe 02, ettari 00, are 02, centiare 67, R.D. euro 0,48, R.A. euro 1,10.

Come espressamente evidenziato nella perizia estimativa del perito stimatore Ing. Giampiero Brighetti:
“L’estratto di mappa dei terreni non riporta tutti i fabbricati e pertanto non è conforme, per la mancanza dei fabbricati deposito macchine agricole e casella, allo stato legittimo. Inoltre nessuno dei fabbricati è accatastato al Catasto dei Fabbricati e dalla visura catastale risulta che per i fabbricati sono state avviate le procedure previste dall’art. 1, comma 277, della legge del 24 dicembre 2007, n. 244”.

Sarà onere e cura dell'aggiudicatario provvedere alla relativa regolarizzazione.

NORMATIVA URBANISTICA:

Come attestato dal perito stimatore Ing. Giampiero Brighetti per l’immobile oggetto di trasferimento, agli atti del Comune di Marzabotto risultano rilasciati i seguenti titoli abilitativi:

- Licenza per esecuzione lavori edili Pratica n.67/68 del 23/10/68 per la costruzione di deposito attrezzi e fienile;
- Licenza per esecuzione lavori edili Pratica n.56/69 del 23/07/69 per la costruzione di un fabbricato rurale;
- Licenza di costruzione Prot.n. 1741 Pratica n.75/77 del 10/09/1977 per la costruzione di ricovero macchine agricole;
- Concessione di costruzione Prot.n.4449 Pratica n.41/81 per consolidamento del suolo;



- Concessione edilizia in sanatoria (Art.35, legge 28 febbraio 1985, n.47 e succ. modif. ed integrazioni) n.414 del 9/05/1996.

Lo stesso perito stimatore precisa quanto segue: *“Non è stato rilevato il certificato di abitabilità relativo alle opere realizzate. La comparazione fra lo stato rilevato dei beni e quello legittimo ha evidenziato delle difformità, consistenti nella tettoia a fianco al deposito attrezzi e fienile, di conformazione diversa da quella presente nello stato legittimo rappresentato dalla concessione in sanatoria del 1996. La regolarizzazione è a 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.**

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 relazione del perito risulta che gli immobili sono occupati dal convenuto.

Si precisa che sul fabbricato ad uso casa colonica insiste un diritto di abitazione a favore dell’esecutato ex art. 540 comma 2 cc.

Si precisa inoltre che, come risultante dal rendiconto dell’ausiliario alla vendita depositato nel fascicolo telematico in data 9 gennaio 2025: *“Parte del compendio pignorato è occupato dalla Azienda Agricola ----- senza titolo opponibile alla Procedura. La società lo utilizza per la propria attività di coltivazione terreni e allevamento bestiame”*.

Sarà onere e cura dell’aggiudicatario provvedere alla liberazione dell’immobile, ad eccezione della casa colonica, dopo l’emissione del decreto di trasferimento.

Casalecchio di Reno, lì 14 (quattordici) luglio 2025 (duemilaventicinque)

IL NOTAIO DELEGATO
Dott.ssa Nicoletta Tossani

