



TRIBUNALE DI BOLOGNA
4° Sezione Civile – Esecuzioni Immobiliari

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Nella procedura esecutiva n. **254/2023** R.G.E.

Promossa da:

PRELIOS CREDIT SOLUTIONS SPA

Contro:

Indicazione omessa

Vista l'ordinanza ex art. 569 c.p.c. emessa in data 3 giugno 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.

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

17 ottobre 2024

per il lotto unico ad ore **11:45**

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 unico il prezzo base d'asta è di Euro 192.000,00

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 CREDITO COOPERATIVO SOC.COOP. – Filiale di Bologna, Via d'Azeglio 59, IBAN**

IBAN IT79 G070 7202 4110 0000 0745 245

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. Eleonora Falcone Cell. 3393341082-tel 051/231018.

LOTTO UNICO



DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

(come da relazione tecnica agli atti redatta in data 29 aprile 2024)

Piena proprietà di un'area urbana priva di soprastanti fabbricati, posta in comune di Dozza (BO), frazione Toscanella, ubicata tra la Via Nuova Sabbioso e la via Europa (con accesso da detta via).

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 Dozza:

Foglio 16:

-Particella **1018**, Via Nuova Sabbioso, Piano Terra, Cat. F/1, Consistenza mq.1195,00

Il bene risulta censito al *Catasto Terreni* del comune di Dozza al:

Foglio 16:

-Particella **1018**, Qualità Ente Urbano, ha00 are11 ca.95 (area di enti urbani e promiscui dal 23/10/2003)

NORMATIVA URBANISTICA:

Il perito stimatore Arch. Patrizia Bergonzoni per l'immobile oggetto di trasferimento, attesta quanto segue “:
“Dagli accertamenti svolti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Dozza, risulta quanto segue:

Situazione Urbanistica: secondo il Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) rilasciato dal Comune di Dozza –Atto n.28 del 23/02/2024, (vd.All.9) l'area urbana contraddistinta al Catasto Terreni del comune di Dozza al Foglio 16 particella 1018 nei vigenti Piano Strutturale Comunale (PSC) e Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) ha la seguente destinazione urbanistica:

Piano Strutturale Comunale

-Tav.1 –Progetto di assetto del territorio (vd.All.9a)

Foglio 16 particella 1018:

-AUC- “Ambiti urbani consolidati prevalentemente residenziale”.

-Tav.2 –Tutele e valorizzazioni delle identità culturali e dei paesaggi

Foglio 16 particella 1018:

“Potenzialità archeologica livello 2”.

-Tav.3 –Tutele relative alla vulnerabilità e sicurezza del territorio

Foglio 16 particella 1018:

“Aree di ricarica indiretta della Falda (TIPO B)” e “Ambito di controllo degli apporti d'acqua in pianura”.

Regolamento Urbanistico Edilizio

-Tav.1a –Classificazione del Territorio Urbanizzato e rurale

Foglio 16 particella 1018:

“Ambiti disciplinati da convenzione unitaria”, individuata all'interno del comparto come AUC_B2 –“Ambiti urbani consolidati in corso di realizzazione sulla base di pianificazione attuativa prevista dal PRG previgente”.

*

Da indagine presso L'Ufficio Tecnico (2° settore – servizi tecnici) del Comune di Dozza si evidenzia che: il Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata denominato le “Terrazze sul Rio” dov'è posto il Lotto 7 oggetto di stima, è considerato per il *PUG assunto* – un Ambito a Disciplina Speciale. PUG (Piano Urbanistico Generale) non ancora adottato è così disciplinato:

Dati generali (vd.All.10):



Lo strumento di attuazione *all'attualità* è definito dal Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata come da approvazione della Delibera del Consiglio Comunale n.91 del 22/10/2003;

Per l'attuazione del Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata denominato "le Terrazze sul Rio" è stata stipulata una *Convenzione Urbanistica*, tra il comune di Dozza e le società proprietarie delle aree oggetto di P.P.I.P., convenzione a rogito del Notaio Domenico PIAZZA in data 19/02/2004 n.rep.45583, racc.n.10293; Convenzione Urbanistica scaduta il 19/02/2017;

Alla data della stima il P.P.I.P. risulta attuato parzialmente. Opere di urbanizzazione realizzate e cedute con atto a Rogito del Notaio Pier Ugo TOSCHI in data 24/05/2012 n.rep.12396 e n.racc.6443;

Per la trasformazione attuabile nel lotto libero è ammesso il completamento nel rispetto del piano particolareggiato;

Gli interventi ed usi ammessi all'*attualità* sono quelli approvati con Delibera di Consiglio Comunale n.91 del 22/10/2003 ed alla Convenzione stipulata dal notaio Domenico Piazza in data 19/02/2004 n.45583/10293 di rep.

A seguito dell'analisi della documentazione e dopo il colloquio avuto con l'ing. Stefania Montanari – responsabile del 2° settore – Servizi Tecnici di Dozza si ritiene opportuno segnalare che:

-il comune di Dozza ha assunto il PUG (Piano Urbanistico Generale) con la trasformazione attuabile del lotto libero nel rispetto del Piano Particolareggiato, ma non potendo prevedere la conclusione dell'iter di piano a seguito dell'esame del PUG presso il Comitato Urbanistico della Città Metropolitana di Bologna (CUM), è necessario per chi è interessato all'acquisizione di detto lotto di terreno verificare e consultare preventivamente il nuovo piano urbanistico presso il Comune di Dozza e/o l'Ufficio di Piano o il sito web del Comune o il sito web del Nuovo Circondario Imolese all'indirizzo:

<https://www.nuovocircondarioimolese.it/pug/documenti/assunzione>

Alla data della stima il Lotto 7 del P.P.I.P. le "Terrazze sul Rio" è edificabile come si riscontra dal Certificato Di Destinazione Urbanistica.

*

A titolo *esclusivamente informativo* si precisa che per il Lotto 7, sono stati richiesti:

-Un Permesso di Costruire per eseguire una nuova costruzione di fabbricato residenziale, per complessive 11 unità abitative, **Permesso di Costruire N.27/2007 rilasciato in data 16/11/2007, (vd.All.11).**

Permesso di Costruire N.27/2007 "ritirato dal richiedente", ma le opere relative alla costruzione degli alloggi non sono mai iniziate (Inizio Lavori entro il 16/11/2008 e Fine Lavori entro il 16/11/2010).

Si precisa che per dette opere sono stati pagati gli oneri concessori di cui alla Legge 10/77.

	PREVISIONE DI EDIFICABILITA'	NORME P.P.I.P.	PROGETTO
	SF –superficie fondiaria LOTTO 7	mq. 1.194	mq.1.194
	SU –superficie utile residenziale	mq. 615,00	mq.614,57

	SNR –sup. non residenziale (90%)	mq. 553,50	mq.553,50
	SP –sup. permeabile (25%SF)	mq. 285,50	mq.370,06
	P –parcheggi privati (1mq.x3mq.di su)	mq. 205,00	mq.276,08
	SC - (SU + 60%SNR)	mq.947,10	mq.946,67
	H- altezza massima edificio	ml.10,50	ml 10,10
	N° piani	N.3	N.3



N° Alloggi	N. 12	N.11
------------	-------	------

*

-Un **Permesso di Costruire N.40/2007 del 19/02/2020 “mai ritirato”**(vd.All.12). Non risulta il pagamento del Contributo di costruzione (aggiornato), così come il pagamento degli oneri di urbanizzazione primaria aggiornati ed i diritti di segreteria a favore del comune di Dozza.”

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE:

Dalla relazione del custode risulta: “il terreno risulta attualmente in stato di abbandono, senza comunque che si rilevino particolari criticità in ordine al suo stato di pulizia o manutenzione”.

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

Bologna li 2 agosto 2024

Atto firmato digitalmente
DAL NOTAIO
Dott.ssa Rita Merone

