



TRIBUNALE DI BOLOGNA  
4° Sezione Civile – Esecuzioni Immobiliari

## AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Nella procedura esecutiva n. **5/2021** R.G.E.

Promossa da:

BPER BANCA S.P.A.

Contro:

Indicazione omessa

Il notaio delegato alla vendita **dott. Pietro Bonoli**,

- vista l'ordinanza ex art. 569 c.p.c. emessa in data 26 settembre 2022 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 5 novembre 2024,

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

**11 marzo 2025**

**per il lotto unico ad ore 10.00**

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) **Per il lotto unico il prezzo base d'asta è di Euro 338.000,00**

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 Monte dei Paschi di Siena – Piazza dei Tribunali, 6 Bologna**,

**IBAN**

**IT84W0103002432000010569220**

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](http://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. Francesco Mercuri tel. 051/331210.**

**LOTTO UNICO**

### **DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**



(come da relazione tecnica agli atti)

Appezamenti di terreno agricolo (frutteti e seminativo) nel comune di Imola (Bo), località Zolino in via Zolino – via Galassi.

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 e con tutti i patti, servitù e condizioni risultanti dai titoli di provenienza che qui si intendono integralmente richiamati, e dalla perizia estimativa effettuata dal perito stimatore, depositata nel fascicolo dell'esecuzione.

Come espressamente evidenziato nell'ordinanza di vendita ex art. 569 c.p.c.: *“L'avv. Bigi chiede la vendita del bene pignorato con richiesta di applicazione del rito fondiario e di adeguata pubblicità negli avvisi di vendita in ordine all'intervenuta revoca del vincolo penale sul bene staggito che quindi va considerato libero.*

*IL Giudice Onorario,*

*dato atto di quanto sopra,*

*dispone procedersi oltre segnalando che negli avvisi di vendita sia data idonea pubblicità alla vendita del **compendio staggito come libero da vincoli.**”*

Si dà inoltre atto che i beni sono gravati dalle servitù trascritte il 13 giugno 1985 part.8535 e il 7 settembre 1984 part. 19028, oltre che da ipoteche e pignoramenti indicati nella relazione notarile.

Si dà atto che risulta trascritta convenzione edilizia a rogito Notaio Domenico Damascelli in data 30 aprile 2024 rep.40772 trascritto il giorno 8 maggio 2024 part. 16014 riguardante i beni in oggetto.

#### **ATTUALE IDENTIFICAZIONE CATASTALE:**

Catasto Terreni del Comune di Imola:

Foglio	Part	Sub	Qualità	Classe	Sup.mq ha are	Deduz	Reddito Dominic.	Reddito Agrario
140	1675	-	FRUTTETO	1	16 77	BG2A	€ 44,60	€ 17,32
140	1763	-	SEMINATIVO	3	27 76	BG2A	€ 20,07	€ 13,62
140	1765	-	SEMINATIVO	3	25 76	BG2A	€ 18,63	€ 12,64
140	1678	-	FRUTTETO	1	17 78	BG2A	€ 47,29	€ 18,37
140	1685	-	FRUTTETO	1	03 05	BG2A	€ 8,11	€ 3,15
140	1692	-	FRUTTETO	1	07 85	BG2A	€ 20,88	€ 8,11
140	1694	-	FRUTTETO	1	18 14	BG2A	€ 48,25	€ 18,74
140	1742	-	SEMINATIVO	3	02 77	BG2A	€ 2,00	€ 1,36

#### **NORMATIVA URBANISTICA:**

Il perito stimatore arch. Francesco Vona per l'immobile oggetto di trasferimento, attesta quanto segue:

*“Dagli accertamenti svolti presso il Settore Urbanistica ed Edilizia del Comune di Imola (Bo) e dal Sistema informativo territoriale del comune stesso risulta quanto segue.*

#### **SITUAZIONE URBANISTICA**

*Secondo il Piano Strutturale Comunale vigente gli immobili ricadono in zona TERRITORIO URBANIZZATO - AUC - Ambiti urbani consolidati prevalentemente residenziali (art. 5.2.3), mentre secondo il Regolamento Urbanistico Edilizio, l'area in oggetto ricade in “Ambito Urbano Consolidato realizzato in Base a Piani Attuativi – AUC\_A4” normata all'articolo 15.2.5 delle Norme Tecniche Attuative.*

*Nello specifico in “Ambito soggetto a Disciplina Speciale“(v. Vol. III NTA del RUE art. 16.1.2) gli immobili fanno parte dell'Ambito N. 5°ZOLINO – Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica come da*



Convenzione stipulata con Notaio Toschi Pier Ugo Rep. 8836/4532 del 07.07.2010 delibera approvata del C.C. n. 256 del 20.12.2007, trascritta il 26 luglio 2010 part. 22051.

Il termine di scadenza convenzionale del P.P.I.P. era di 10 anni (06/07/2020).

La validità della convenzione e del relativo Piano Particolareggiato era al 06/07/2023 in forza di proroga normativa di cui all'art.30 c bis della Legge 09/08/2013 n.98 ("legge del fare"). Inoltre il Decreto Legge 76/2020 ha previsto anche una proroga sempre triennale dei termini di validità, nonché di quello di inizio e fine lavori delle Convenzioni urbanistiche e dei relativi Piani Attuativi formatisi al 31.12.2020 (art. 10 comma 4-bis).

I parametri urbanistici previsti dal Piano Particolareggiato approvato sono i seguenti:

Elementi quantitativi

<u>Dotazioni e parcheggi pertinenziali (mq)</u>	<u>da realizzare</u>	
- verde pubblico (UI)		18.631 mq
- parcheggi pubblici (P1)		3.688 mq
- altri spazi per servizi pubblici e/o ad uso collettivo		8.000 mq
- parcheggi pertinenziali come da Titolo VIII del PRG		
<u>Superfici (mq)</u>	<u>Su</u>	<u>Su + Sa</u>
Abitazioni (di cui almeno 7.286 mq)	24.427 mq	42.479 mq di Su di edilizia convenzionata)
Altre utilizzazioni	976 mq	1.708 mq
Attrezzature e spazi collettivi		fino a 3.600 mq
<u>Altezze massime</u>	<u>m</u>	<u>Piani fuori terra</u>
- edifici residenziali e specialistici	16,50 m	5

Interventi ammessi Edifici e spazi di pertinenza

1. Nuova costruzione di edifici residenziali e specialistici con tipologie differenziate. Per gli edifici con utilizzazioni terziario/commerciali e ammessa la realizzazione di porticati.

2. Sistemazione unitaria delle recinzioni e degli spazi scoperti pertinenziali. Sono ammessi gli interventi previsti dal RUE per l'ambito di appartenenza.

Dotazioni e infrastrutture

1. Sistemazione di fasce a verde pubblico in fregio allo scolo Calderino. Realizzazione delle ulteriori aree a verde pubblico attrezzato in adiacenza agli edifici residenziali. Tali aree non possono essere suddivise in spazi di limitate dimensioni o di arredo stradale.

2. Realizzazione di uno spazio pubblico/piazza e di edifici specialistici per attrezzature pubbliche, nel rispetto dei seguenti parametri:  $D= 5m$ ,  $D_s= 10m$ ,  $D/H \geq 0.35$ , in prosecuzione dell'area verde di quartiere esistente (Parco Europa). E' ammessa la realizzazione di porticati e spazi per mercati di quartiere.

3. Realizzazione di un tratto di strada a nord dello scolo Calderino con sezione complessiva di 11 m suddivisa in: percorso ciclopedonale alberato, 3 m; marciapiede 1,5 m, strada, 6,5 m.

4. Adeguamento di via Dal Monte e via Galassi, nei tratti prospicienti l'ambito, prevedendo la realizzazione di marciapiedi, pista ciclabile, di una rotonda con diametro esterno pari a 30 m tra la strada di cui al punto 1 e via Dal Monte.

5. Allargamento a 9,5 m e ridefinizione della sezione stradale di via Zolino fino al confine ovest dell'ambito, prevedendo: marciapiedi 1,5 m; strada 6,5 m.

6. Realizzazione della viabilità interna all'ambito con carattere residenziale (zona 30).

7. Realizzazione di collegamenti ciclopedonali protetti, di larghezza non inferiore a 3 m, con l'ambito N5B, con l'ambito D\_N.3 e con i percorsi esistenti all'interno del Parco Europa.

8. Realizzazione in sede propria dei parcheggi pubblici, per una superficie non inferiore a 3.688 mq e comunque a quella derivante dall'applicazione del RUE.

Nel dettaglio nella citata Convenzione gli immobili (terreni edificabili) di proprietà della società VILLA DEL CEDRO S.R.L. (pari al 28,583%) corrispondono ai seguenti lotti del Piano Particolareggiato:

- Lotto 16 (fg.140 Part. 1742-1765) con capacità edificatoria pari a una SU residenziale di mq. 2.050

- Lotto 17 (Fg. 140 Part. 1763) con capacità edificatoria pari a una SU residenziale di mq. 2.200 di cui



*1.218 convenzionati*

- *Lotto 18 (fg.140 Part. 1675-1685-1692) con capacità edificatoria pari a una SU residenziale di mq. 1.131*
- *Lotto 19 (fg.140 Part. 1694) con capacità edificatoria pari a una SU residenziale di mq. 650*
- *Lotto 20 (fg.140 Part. 1678) con capacità edificatoria pari a una SU residenziale di mq. 1.200 e Su altri usi di mq 384. ”.*

Per una migliore descrizione della condizione urbanistico - edilizia dei beni, si rinvia a quanto riportato nella relazione del Perito Estimatore.

**SITUAZIONE OCCUPAZIONALE:**

Come espressamente evidenziato nell’ordinanza di vendita ex art. 569 c.p.c. il custode “dichiara che trattandosi di terreni staggiti non è necessario predisporre l’ordine di liberazione”.

Maggiori informazioni riguardo allo stato occupazionale verranno fornite solo ed esclusivamente dal custode **avv. Francesco Mercuri**.

Bologna,

Atto firmato digitalmente  
DAL NOTAIO  
Pietro Bonoli

