



TRIBUNALE DI BOLOGNA
4° Sezione Civile – Esecuzioni Immobiliari

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Nella procedura esecutiva n. **283/2023** R.G.E.

Promossa da:

SIENA NPL 2018 S.R.L.

Contro:

Indicazione omessa

Il notaio delegato alla vendita **dott. Montalti Giuseppe**

- vista l'ordinanza ex art. 569 c.p.c. emessa in data 10 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.

- vista la diserzione avutasi in data 17 ottobre 2024,

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

18 febbraio 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 70.000,00**

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 BPER, Via Venezian n. 5/A, Bologna,**

IBAN

IT32P0538702400000004051313

la cui valuta di accredito deve essere anteriore alla data di udienza, 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 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°.

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. Simona Lelli tel. 051/272747 cell. 335/5858325.

LOTTO UNICO

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

(come da relazione tecnica agli atti)

Piena proprietà di terreni edificabili nel Comune di Valsamoggia (Castello di Serravalle) via Campanino; su uno dei mappali è presente un fabbricato collabente.

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:

Comune di Valsamoggia, Sezione Castello di Serravalle, Provincia di Bologna

* Catasto dei Fabbricati:

- **Foglio 24, Mappale 344**, via della Fornace, piano T, categoria F/1, superficie catastale 27 mq;
- **Foglio 24, Mappale 16 sub. 2**, via Campanino, piano T, categoria C/2, classe 1, consistenza 875 mq, superficie catastale: 1.253 mq; rendita: € 2.485,45;

* Catasto Terreni:

- **Foglio 24, Mappale 328**, Seminativo, classe 2, superficie catastale: 56 mq; reddito dominicale: € 0,27;
- **Foglio 24, Mappale 343**, Seminativo, classe 1, superficie catastale: 505 mq; reddito dominicale: € 3,52;
- **Foglio 24, Mappale 591**, Incolt Prod, classe U, superficie catastale: 18 mq; reddito dominicale: € 0,01;
- **Foglio 24, Mappale 606**, Incolt Prod, classe U, superficie catastale: 448 mq; reddito dominicale: € 0,05;
- **Foglio 24, Mappale 601**, Seminativo, classe 1, superficie catastale: 3.886 mq; reddito dominicale: € 27,09;
- **Foglio 24, Mappale 16**, Ente Urbano - superficie catastale 4.225 mq;
- **Foglio 24, Mappale 344**, Ente Urbano - superficie catastale 27 mq.

NORMATIVA URBANISTICA:

Il perito stimatore Arch. Silvia Platti per l'immobile oggetto di trasferimento, attesta quanto segue:

“L'oggetto della perizia sono alcuni terreni siti nel comune di Valsamoggia (sezione Castello di Serravalle) in via Campanino.

I mappali 601-328-343-442-344-606-591 si presentano liberi da fabbricati mentre, nel mappale 16, è presente un edificio in parte diroccato.

Si tratta di una vecchia fornace di cui non è stato possibile visionare il titolo edilizio che ne legittima la costruzione.

La prima Concessione di Costruzione è la n. 17 pratica 1354/10.9 del 25/06/1979 con la quale si sistema il fabbricato ad uso artigianale.

Successivamente, è stata rilasciata la Concessione Edilizia n. 53/1986 e la Concessione di Costruzione in variante n.58/1992 del 03/08/1992 per varianti in corso d'opera.

Furono in seguito presentati due Condoni Edilizi: Sanatoria di opere edilizie abusive n. 82 prot. 7074/10.11 del 21/07/1997 e Sanatoria di opere edilizie abusive n. 83 prot. 7075/10.11 del 21/07/1997 per la realizzazione di alcune tettoie.

Successivamente, fu presentata Comunicazione di Inizio Attività ai sensi dell'art. 4 della L 4/12/1993 n. 493, prot. 7807 del 12/07/1999, per la realizzazione di una recinzione lungo i confini di proprietà.

I mappali oggetto di perizia e altri terreni circostanti sono stati in seguito inseriti all'interno di un Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata.

Il piano prevedeva la realizzazione di alcuni fabbricati residenziali e altri commerciali, oltre alla realizzazione di edifici pubblici e alle opere di urbanizzazione primaria da cedere.

Il PPIP “comparto C3.6, località Bersagliera” (codice pratica CA-7115/2003 prot. 7115/2003) è stato successivamente modificato con varianti in corso d'opera: la pratica CA-8788/V1/2003 prot. 8788/2003 e la



pratica CA- 15726/2008.

Ad oggi si sono potute visionare solamente le NTA e lo schema dei tipologici del primo PPIP ma non la restante documentazione, poiché tali atti non sono stati rintracciati presso gli archivi dell'Ex Comune di Castello di Serravalle.

I successivi titoli edilizi esaminati sono la Denuncia di Inizio Attività 1410 del 04/02/2004 e la Denuncia di Inizio Attività 1411 del 04/02/2004 relative alla demolizione di corpi di fabbrica adiacenti alla "Ex-Fornace", per riportarla alla sua forma originaria.

Il 29/09/2004 è rilasciato il Permesso di Costruire n. 48 per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria relative al Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata relative al Comparto denominato "Bersagliera" con il quale venivano realizzate le opere di urbanizzazione propedeutiche alla costruzione di fabbricati residenziali nei mappali adiacenti a quelli oggetto di perizia.

Il 28/01/2010 al prot. 1050/2010 è stata presentata una Denuncia di Inizio Attività per varianti alle opere di urbanizzazione del comparto.

In una delle tavole presenti si evidenzia una modifica relativa alle opere da realizzare all'interno del comparto oggetto di perizia (si suppone sia una delle varianti al PPIP). Tutti i lotti assumono una connotazione residenziale e si realizza una piazza al posto della fornace, con il mantenimento delle colonne e della ciminiera.

Per gli stessi motivi di cui sopra non è stato possibile visionare la SCIA (codice pratica CA-7555/2013) relativa alla variante finale delle opere di urbanizzazione, così come non si è potuto visionare il Collaudo di tali opere (codice pratica LP-116/2014 e CR-116/2014).

Ad oggi il RUE inserisce i mappali in oggetto, al netto del mappale 601, nell'ambito AN.e "Ambiti di nuovo insediamento in corso di attuazione secondo la pianificazione vigente (PUA Convenzionati).

Il mappale 601 rientra invece in parte nell'ambito AVN "Aree di valore naturale e ambientale – aree protette" e in parte nell'ambito ARP "Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico" ed è quindi privo di edificabilità.

Sono stati fatti diversi colloqui telefonici e scambi mezzo mail con gli uffici Urbanistica, Edilizia Privata e con la Responsabile del settore, per capire quali siano le strategie del Comune per l'ambito in cui si trovano i mappali, vista anche l'entrata in vigore entro l'anno 2024 del P.U.G., il nuovo strumento urbanistico.

Di seguito si riportano le indicazioni ricevute.

La Convenzione Urbanistica, nonostante le proroghe ope legis, risulta scaduta ma, le opere di urbanizzazione presenti nel PPIP, si possono ritenere sostanzialmente concluse.

Pertanto è possibile fare riferimento all'art. 4.5.1 c. 4 del RUE attualmente in vigore, che prevede: Negli ambiti AN.e, dopo l'attuazione degli interventi previsti nel PUA approvati, e la scadenza della relativa convenzione, qualora le opere di urbanizzazione e le ulteriori dotazioni/prestazioni nascenti dalle obbligazioni di convenzione siano state completate e ne sia stata verificata la regolare esecuzione, nei lotti liberi è possibile l'intervento diretto di NC con applicazione degli indici Uf di cui agli ambiti AUC.7 A-BC.

Diritti edificatori aggiuntivi rispetto a tali valori possono essere assegnati dal POC a fronte di specifici obiettivi di qualificazione urbanistica e di interesse pubblico.

Facendo riferimento a tale articolo, i mappali in esame (al netto del mappale 601) rientrerebbero nell'ambito AUC.7C dove è prevista un'edificabilità di SU pari a $Uf=0,20$ mq/mq e una SA massima pari al 65% della SU.

Prendendo a riferimento la distribuzione dei lotti presente nell'ultimo titolo edilizio visionato, sovrapponendo i mappali, si ottengono all'incirca 4 lotti a destinazione residenziale, per un totale di 3.079mq di superficie fondiaria.

Si segnala che, oltre ai fabbricati, sarà necessario realizzare e cedere alcune opere pubbliche (strada, parcheggi e la piazza su cui affacciano i lotti).

Le modalità di recupero della struttura della fornace e di realizzazione delle opere pubbliche dovrà essere concordata preventivamente con l'amministrazione, che si è detta disponibile a valutare insieme all'aggiudicatario l'entità delle opere.

Una volta concordate le opere da cedere, senza la firma di una nuova convenzione o di un accordo operativo, gli interventi in ogni lotto potranno essere avviati con la semplice presentazione di un Permesso di Costruire che dovrà rispettare i vincoli (anche paesaggistici) e le norme vigenti.

La Responsabile del settore infine ha confermato che il PUG verrà assunto entro la metà di maggio 2024, senza salvaguardia, e vi saranno 120 giorni per presentare le osservazioni, che verranno contro dedotte ed eventualmente recepite prima dell'adozione finale. In questo periodo transitorio la normativa vigente (RUE) prevarrà sulle disposizioni del PUG.

La Responsabile non ritiene che il nuovo strumento urbanistico vada a modificare in maniera sostanziale la



potenzialità edificatoria dei lotti, in quanto già lo strumento urbanistico vigente in questi casi è restrittivo. Si consiglia in ogni caso di verificare lo stato dell'aggiornamento normativo prima della partecipazione all'asta, per verificare eventuali modifiche sostanziali sopraggiunte".

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE:

Dalla relazione del custode depositata in data 26 marzo 2024: "L'immobile è risultato in stato di abbandono".

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

Bologna li 14 novembre 2024

Atto firmato digitalmente
DAL NOTAIO
Dott. Montalti Giuseppe

