



TRIBUNALE DI BOLOGNA
4° Sezione Civile – Esecuzioni Immobiliari

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Nella procedura esecutiva n. **253/2023** R.G.E.

Promossa da:

BCC NPLS 2019 S.R.L.

Contro:

Indicazione omessa

Il notaio delegato alla vendita **dott.ssa Florio Chiara Maria**,

- vista l'ordinanza ex art. 569 c.p.c. emessa in data 15 aprile 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 settembre 2024,

- visto il provvedimento del Giudice dell'Esecuzione emesso in data 21 gennaio 2025,

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

20 maggio 2025

per il lotto unico 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 unico il prezzo base d'asta è di Euro 72.000,00**

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

I	T	2	4	F	0	5	3	8	7	0	2	4	0	0	0	0	0	0	4	0	2	0	0	8	5
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

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. Francesco Giordani Tel 051.581684.



LOTTO UNICO

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

(come da relazione tecnica agli atti redatta in data 9 marzo 2024)

Piena proprietà di terreni, tutti contigui tra loro ubicati nei pressi di via Fiume Vecchio n. 286/7 nel Comune di Molinella (BO), frazione di Marmorta. Attualmente gli appezzamenti di terreno sono destinati a seminativo ma è stato depositato un piano particolareggiato di iniziativa privata approvato, pertanto i terreni sono edificabili in quanto sono già state realizzate alcune opere di urbanizzazione.

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 Terreni del Comune di Molinella:

- foglio 84, particella 342, qualità classe seminativo 1, Superficie are 6, ca 37, Deduz BA1D, Reddito Domenicale, € 7,90, Reddito Agrario, € 3,13
- foglio 84, particella 344, qualità classe seminativo 1, Superficie are 6, ca 39, Deduz BA1D, Reddito Domenicale, € 7,92, Reddito Agrario, € 3,14
- foglio 84, particella 347, qualità classe seminativo 1, Superficie are 1, ca 35, Deduz BA1D, Reddito Domenicale, € 1,67, Reddito Agrario, € 0,66
- foglio 84, particella 349, qualità classe seminativo 1, Superficie are 3, ca 87, Deduz BA1D, Reddito Domenicale, € 4,80, Reddito Agrario, € 1,90
- foglio 84, particella 354, qualità classe seminativo 1, Superficie are 4, ca 30, Deduz BA1D, Reddito Domenicale, € 5,33, Reddito Agrario, € 2,11
- foglio 84, particella 361, qualità classe seminativo 1, Superficie are 6, ca 37, Deduz BA1D, Reddito Domenicale, € 7,90, Reddito Agrario, € 3,13
- foglio 84, particella 378, qualità classe seminativo 1, Superficie are 29, ca 82, Deduz BA1D, Reddito Domenicale, € 36,96, Reddito Agrario, € 14,63;
- foglio 84, particella 382, qualità classe seminativo 1, Superficie are 00, ca 09, Deduz BA1D, Reddito Domenicale, € 0,11, Reddito Agrario, € 0,04
- foglio 84, particella 341, qualità classe seminativo 1, Superficie are 6, ca 71, Deduz BA1D, Reddito Domenicale, € 8,32, Reddito Agrario, € 3,29
- foglio 84, particella 343, qualità classe seminativo 1, Superficie are 7, ca 41, Deduz BA1D, Reddito Domenicale, € 9,18, Reddito Agrario, € 3,64
- foglio 84, particella 345, qualità classe seminativo 1, Superficie are 6, ca 37, Deduz BA1D, Reddito Domenicale, € 7,90, Reddito Agrario, € 3,13
- foglio 84, particella 348, qualità classe seminativo 1, Superficie are 2, ca 07, Deduz BA1D, Reddito Domenicale, € 2,57, Reddito Agrario, € 1,02
- foglio 84, particella 353, qualità classe seminativo 1, Superficie are 5, ca 08, Deduz BA1D, Reddito Domenicale, € 6,30, Reddito Agrario, € 2,49
- foglio 84, particella 355, qualità classe seminativo 1, Superficie are 3, ca 55, Deduz BA1D, Reddito Domenicale, € 4,40, Reddito Agrario, € 1,74
- foglio 84, particella 360, qualità classe seminativo 1, Superficie are 6, ca 67, Deduz BA1D, Reddito Domenicale, € 8,27, Reddito Agrario, € 3,27
- foglio 84, particella 362, qualità classe seminativo 1, Superficie are 21, ca 62, Deduz BA1D, Reddito Domenicale, € 26,80, Reddito Agrario, € 10,61;
- foglio 84, particella 379, qualità classe seminativo 1, Superficie are 00, ca 09, Deduz BA1D, Reddito Domenicale, € 0,11, Reddito Agrario, € 0,04



NORMATIVA URBANISTICA:

Il perito stimatore Arch. Bernadetta Ascani attesta quanto segue: “Secondo il *Regolamento Urbanistico ed Edilizio* vigente (RUE) che disciplina l'attività urbanistica ed edilizia del territorio comunale nell'osservanza delle leggi nazionali e regionali in materia del governo del territorio in coerenza con il *Piano Strutturale Comunale* (PSC) per i terreni edificabili sono di riferimento gli strumenti urbanistici ed edilizi esaminati nello specifico per ciascuna particella:

1) Per la normativa vigente l'area censita all'Ufficio del Territorio del Comune di Molinella al Fg. 84 Map. 342:

a) per quello che attiene il P.S.C. vigente (variante approvata con Delibera di Consiglio Comunale n°13 del 28/02/2018),

- UDP dossi delle bonifiche bolognesi (art. 3.6 delle NtA del PSC),

- Ambiti urbani consolidati (art. 4.2 delle NtA del PSC); b) per quello che attiene la Carta Unica del

Territorio-Scheda dei Vincoli (variante approvata con Delibera di Consiglio Comunale n°13 del 28/02/2018),

- Bonifiche storiche di pianura (art. 1.15 della Scheda dei Vincoli);

c) per ciò che attiene il R.U.E. vigente (variante approvata con Delibera di Consiglio Comunale n°14 del 28/02/2018),

- Zona AC5.6 - Residenziale (art. 5.3.1 delle NtA del RUE).

2) Per la normativa vigente l'area censita all'Ufficio del Territorio del Comune di Molinella al Fg. 84 Map. 344

a) per quello che attiene il P.S.C. vigente (variante approvata con Delibera di Consiglio Comunale n°13 del 28/02/2018),

- Ambiti urbani consolidati (art. 4.2 delle NtA del PSC)

- UDP dossi delle bonifiche bolognesi (art. 3.6 delle NtA del PSC);

b) per ciò che attiene la Carta Unica del Territorio-Scheda dei Vincoli (variante approvata con Delibera di Consiglio Comunale n°13 del 28/02/2018),

- Bonifiche storiche di pianura (art. 1.15 della Scheda dei Vincoli);

c) per ciò che attiene il R.U.E. vigente (variante approvata con Delibera di Consiglio Comunale n°14 del 28/02/2018),

- Zona AC5.6 - Residenziale (art. 5.3.1 delle NtA del RUE).

3) Per la normativa vigente l'area censita all'Ufficio del Territorio del Comune di Molinella al Fg. 84 Map. 347

a) per quello che attiene il P.S.C. vigente (variante approvata con Delibera di Consiglio Comunale n°13 del 28/02/2018),

- UDP dossi delle bonifiche bolognesi (art. 3.6 delle NtA del PSC),

- Ambiti urbani consolidati (art. 4.2 delle NtA del PSC);

b) per ciò che attiene la Carta Unica del Territorio-Scheda dei Vincoli (variante approvata con Delibera di Consiglio Comunale n°13 del 28/02/2018),

- Bonifiche storiche di pianura (art. 1.15 della Scheda dei Vincoli);

c) per ciò che attiene il R.U.E. vigente (variante approvata con Delibera di Consiglio Comunale n°14 del 28/02/2018),

- Zona AC5.6 - Residenziale (art. 5.3.1 delle NtA del RUE).

4) Per la normativa vigente l'area censita all'Ufficio del Territorio del Comune di Molinella al Fg. 84 Map. 349

a) per quello che attiene il P.S.C. vigente (variante approvata con Delibera di Consiglio Comunale n°13 del 28/02/2018),

- Ambiti urbani consolidati (art. 4.2 delle NtA del PSC),

- UDP dossi delle bonifiche bolognesi (art. 3.6 delle NtA del PSC);

b) per ciò che attiene la Carta Unica del Territorio-Scheda dei Vincoli (variante approvata con Delibera di Consiglio Comunale n°13 del 28/02/2018),

- Bonifiche storiche di pianura (art. 1.15 della Scheda dei Vincoli); c) per ciò che attiene il R.U.E. vigente (variante approvata con Delibera di Consiglio Comunale n°14 del 28/02/2018),

- Zona AC5.6 - Residenziale (art. 5.3.1 delle NtA del RUE).

5) Per la normativa vigente l'area censita all'Ufficio del Territorio del Comune di Molinella al Fg. 84 Map. 354

a) per quello che attiene il P.S.C. vigente (variante approvata con Delibera di Consiglio Comunale n°13 del 28/02/2018),

- UDP dossi delle bonifiche bolognesi (art. 3.6 delle NtA del PSC),



- Ambiti urbani consolidati (art. 4.2 delle NtA del PSC);
 - b) per ciò che attiene la Carta Unica del Territorio-Scheda dei Vincoli (variante approvata con Delibera di Consiglio Comunale n°13 del 28/02/2018),
 - Bonifiche storiche di pianura (art. 1.15 della Scheda dei Vincoli);
 - c) per ciò che attiene il R.U.E. vigente (variante approvata con Delibera di Consiglio Comunale n°14 del 28/02/2018),
 - Zona AC5.6 - Residenziale (art. 5.3.1 delle NtA del RUE).
- 6)** Per la normativa vigente l'area censita all'Ufficio del Territorio del Comune di Molinella al Fg. 84 Map. 361
- a) per quello che attiene il P.S.C. vigente (variante approvata con Delibera di Consiglio Comunale n°13 del 28/02/2018),
 - Ambiti urbani consolidati (art. 4.2 delle NtA del PSC),
 - UdP dossi delle bonifiche bolognesi (art. 3.6 delle NtA del PSC);
 - b) per ciò che attiene la Carta Unica del Territorio-Scheda dei Vincoli (variante approvata con Delibera di Consiglio Comunale n°13 del 28/02/2018),
 - Bonifiche storiche di pianura (art. 1.15 della Scheda dei Vincoli);
 - c) Per la normativa vigente l'area che attiene il R.U.E. vigente (variante approvata con Delibera di Consiglio Comunale n°14 del 28/02/2018);
 - Zona AC5.6 - Residenziale (art. 5.3.1 delle NtA del RUE).
- 7)** Per la normativa vigente l'area censita all'Ufficio del Territorio del Comune di Molinella al Fg. 84 Map. 378
- a) per quello che attiene il P.S.C. vigente (variante approvata con Delibera di Consiglio Comunale n°13 del 28/02/2018),
 - Ambiti urbani consolidati (art. 4.2 delle NtA del PSC);
 - b) UdP dossi delle bonifiche bolognesi (art. 3.6 delle NtA del PSC), per quello che attiene la Carta Unica del Territorio-Scheda dei Vincoli (variante approvata con Delibera di Consiglio Comunale n°13 del 28/02/2018),
 - Bonifiche storiche di pianura (art. 1.15 della Scheda dei Vincoli);
 - c) per quello che attiene il R.U.E. vigente (variante approvata con Delibera di Consiglio Comunale n°14 del 28/02/2018),
 - Zona AC5.6 - Residenziale (art. 5.3.1 delle NtA del RUE).
- 8)** Per la normativa vigente l'area censita all'Ufficio del Territorio del Comune di Molinella al Fg. 84 Map. 382
- a) per quello che attiene il P.S.C. vigente (variante approvata con Delibera di Consiglio Comunale n°13 del 28/02/2018),
 - UdP dossi delle bonifiche bolognesi (art. 3.6 delle NtA del PSC),
 - Ambiti urbani consolidati (art. 4.2 delle NtA del PSC);
 - b) per quello che attiene la Carta Unica del Territorio-Scheda dei Vincoli (variante approvata con Delibera di Consiglio Comunale n°13 del 28/02/2018),
 - Bonifiche storiche di pianura (art. 1.15 della Scheda dei Vincoli);
 - c) per ciò che attiene il R.U.E. vigente (variante approvata con Delibera di Consiglio Comunale n°14 del 28/02/2018),
 - Zona AC5.6 - Residenziale (art. 5.3.1 delle NtA del RUE).
- 9)** Per la normativa vigente l'area censita all'Ufficio del Territorio del Comune di Molinella al Fg. 84 Map. 341
- a) per ciò che attiene il P.S.C. vigente (variante approvata con Delibera di Consiglio Comunale n°13 del 28/02/2018),
 - UdP dossi delle bonifiche bolognesi (art. 3.6 delle NtA del PSC),
 - Ambiti urbani consolidati (art. 4.2 delle NtA del PSC);
 - b) per quello che attiene la Carta Unica del Territorio-Scheda dei Vincoli (variante approvata con Delibera di Consiglio Comunale n°13 del 28/02/2018),
 - Bonifiche storiche di pianura (art. 1.15 della Scheda dei Vincoli);
 - c) per ciò che attiene il R.U.E. vigente (variante approvata con Delibera di Consiglio Comunale n°14 del 28/02/2018),
 - Zona AC5.6 - Residenziale (art. 5.3.1 delle NtA del RUE);
- 10)** Per la normativa vigente l'area censita all'Ufficio del Territorio del Comune di Molinella al Fg. 84 Map. 343



- a) per quello che attiene il P.S.C. vigente (variante approvata con Delibera di Consiglio Comunale n°13 del 28/02/2018),
- Ambiti urbani consolidati (art. 4.2 delle NtA del PSC)
 - UdP dossi delle bonifiche bolognesi (art. 3.6 delle NtA del PSC);
- b) per quello che attiene la Carta Unica del Territorio-Scheda dei Vincoli (variante approvata con Delibera di Consiglio Comunale n°13 del 28/02/2018),
- Bonifiche storiche di pianura (art. 1.15 della Scheda dei Vincoli);
- c) per cio' che attiene il R.U.E. vigente (variante approvata con Delibera di Consiglio Comunale n°14 del 28/02/2018),
- Zona AC5.6 - Residenziale (art. 5.3.1 delle NtA del RUE).
- 11)** Per la normativa vigente l'area censita all'Ufficio del Territorio del Comune di Molinella al Fg. 84 Map. 345
- a) per quello che attiene il P.S.C. vigente (variante approvata con Delibera di Consiglio Comunale n°13 del 28/02/2018),
- UdP dossi delle bonifiche bolognesi (art. 3.6 delle NtA del PSC),
 - Ambiti urbani consolidati (art. 4.2 delle NtA del PSC);
- b) per quello che attiene la Carta Unica del Territorio-Scheda dei Vincoli (variante approvata con Delibera di Consiglio Comunale n°13 del 28/02/2018),
- Bonifiche storiche di pianura (art. 1.15 della Scheda dei Vincoli);
- c) per quello che attiene il R.U.E. vigente (variante approvata con Delibera di Consiglio Comunale n°14 del 28/02/2018),
- Zona AC5.6 - Residenziale (art. 5.3.1 delle NtA del RUE).
- 12)** Per la normativa vigente l'area censita all'Ufficio del Territorio del Comune di Molinella al Fg. 84 Map. 348 per quello che attiene il P.S.C. vigente (variante approvata con Delibera di Consiglio Comunale n°13 del 28/02/2018),
- UdP dossi delle bonifiche bolognesi (art. 3.6 delle NtA del PSC),
 - Ambiti urbani consolidati (art. 4.2 delle NtA del PSC);
- a) per quello che attiene la Carta Unica del Territorio-Scheda dei Vincoli (variante approvata con Delibera di Consiglio Comunale n°13 del 28/02/2018),
- Bonifiche storiche di pianura (art. 1.15 della Scheda dei Vincoli);
- b) per cio' che attiene il R.U.E. vigente (variante approvata con Delibera di Consiglio Comunale n°14 del 28/02/2018),
- Zona AC5.6 - Residenziale (art. 5.3.1 delle NtA del RUE).
- 13)** Per la normativa vigente l'area censita all'Ufficio del Territorio del Comune di Molinella al Fg. 84 Map. 353
- a) per cio' che attiene il P.S.C. vigente (variante approvata con Delibera di Consiglio Comunale n°13 del 28/02/2018),
- UdP dossi delle bonifiche bolognesi (art. 3.6 delle NtA del PSC),
 - Ambiti urbani consolidati (art. 4.2 delle NtA del PSC);
- b) per quello che attiene la Carta Unica del Territorio-Scheda dei Vincoli (variante approvata con Delibera di Consiglio Comunale n°13 del 28/02/2018),
- Bonifiche storiche di pianura (art. 1.15 della Scheda dei Vincoli);
- c) per quello che attiene il R.U.E. vigente (variante approvata con Delibera di Consiglio Comunale n°14 del 28/02/2018),
- Zona AC5.6 - Residenziale (art. 5.3.1 delle NtA del RUE).
- 14)** Per la normativa vigente l'area censita all'Ufficio del Territorio del Comune di Molinella al Fg. 84 Map. 355
- a) per cio' che attiene il P.S.C. vigente (variante approvata con Delibera di Consiglio Comunale n°13 del 28/02/2018),
- Ambiti urbani consolidati (art. 4.2 delle NtA del PSC),
 - UdP dossi delle bonifiche bolognesi (art. 3.6 delle NtA del PSC);
- b) per quello che attiene la Carta Unica del Territorio-Scheda dei Vincoli (variante approvata con Delibera di Consiglio Comunale n°13 del 28/02/2018),
- Bonifiche storiche di pianura (art. 1.15 della Scheda dei Vincoli);
- c) per quello che attiene il R.U.E. vigente (variante approvata con Delibera di Consiglio Comunale n°14 del 28/02/2018),



- Zona AC5.6 - Residenziale (art. 5.3.1 delle NtA del RUE).

15) Per la normativa vigente l'area censita all'Ufficio del Territorio del Comune di Molinella al Fg. 84 Map. 360

a) per quello che attiene il P.S.C. vigente (variante approvata con Delibera di Consiglio Comunale n°13 del 28/02/2018),

- UdP dossi delle bonifiche bolognesi (art. 3.6 delle NtA del PSC),

- Ambiti urbani consolidati (art. 4.2 delle NtA del PSC);

b) per quello che attiene la Carta Unica del Territorio-Scheda dei Vincoli (variante approvata con Delibera di Consiglio Comunale n°13 del 28/02/2018),

- Bonifiche storiche di pianura (art. 1.15 della Scheda dei Vincoli);

c) per ciò che attiene il R.U.E. vigente (variante approvata con Delibera di Consiglio Comunale n°14 del 28/02/2018),

- Zona AC5.6 - Residenziale (art. 5.3.1 delle NtA del RUE).

16) Per la normativa vigente l'area censita all'Ufficio del Territorio del Comune di Molinella al Fg. 84 Map. 360,

a) per quello che attiene il P.S.C. vigente (variante approvata con Delibera di Consiglio Comunale n°13 del 28/02/2018),

- UdP dossi delle bonifiche bolognesi (art. 3.6 delle NtA del PSC),

- Ambiti urbani consolidati (art. 4.2 delle NtA del PSC);

b) per quello che attiene la Carta Unica del Territorio-Scheda dei Vincoli (variante approvata con Delibera di Consiglio Comunale n°13 del 28/02/2018),

- Bonifiche storiche di pianura (art. 1.15 della Scheda dei Vincoli);

c) per ciò che attiene il R.U.E. vigente (variante approvata con Delibera di Consiglio Comunale n°14 del 28/02/2018),

- Zona AC5.6 - Residenziale (art. 5.3.1 delle NtA del RUE).

17) Per la normativa vigente l'area censita all'Ufficio del Territorio del Comune di Molinella al Fg. 84 Map. 379

a) per quello che attiene il P.S.C. vigente (variante approvata con Delibera di Consiglio Comunale n°13 del 28/02/2018),

- UdP dossi delle bonifiche bolognesi (art. 3.6 delle NtA del PSC),

- Ambiti urbani consolidati (art. 4.2 delle NtA del PSC);

b) per quello che attiene la Carta Unica del Territorio-Scheda dei Vincoli (variante approvata con Delibera di Consiglio Comunale n°13 del 28/02/2018),

- Bonifiche storiche di pianura (art. 1.15 della Scheda dei Vincoli);

c) per ciò che attiene il R.U.E. vigente (variante approvata con Delibera di Consiglio Comunale n°14 del 28/02/2018),

- Zona AC5.6 - Residenziale (art. 5.3.1 delle NtA del RUE). *Regolarità Edilizia:*

Le pratiche visionate ed esibite alla scrivente pervenute dall'archivio del

Comune di Molinella (BO) nello specifico sono:

- P.G. n.12259/2008, Permesso di Costruire n.406/2008 del 21/07/2008, relativo alle opere di urbanizzazione primaria del Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata Comparto, C3-6. In sintesi, vista la delibera del Consiglio Comunale n.56 del 23/07/2007 e la documentazione tecnica allegata di adozione del Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata, in variante al PRG vigente ai sensi dell'art.15 comma4 lettera c) L.R. 47/78, Comparto C3-6, da realizzarsi nella frazione di Marmorta. Inoltre, vista la delibera del Consiglio Comunale n.80 del 28/11/2007 e la documentazione tecnica allegata che contro deduce le osservazioni e approva il Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata in variante al PRG vigente, ai sensi dell'art.15 comma 4 lettera c) L.R. 47/78, Comparto C3-6, nella frazione di Marmorta. Ed ancora vista la Convenzione Urbanistica stipulata in data 11/06/2008 Rep.14595, raccolta 9955, della dott.ssa notaia Daniela Cenni, regolante i rapporti tra l'Amministrazione Comunale della IV° area del Comune di Molinella (BO), l'amministratore Unico del soggetto attuatore società * e l'amministratore Unico del soggetto attuatore *****

*In considerazione della domanda presentata in data 19/04/2007 prot. 6109 e le successive integrazioni da *** S.R.L., in qualità di proprietario, tesa ad ottenere il Permesso di Costruire per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria da realizzarsi nell'ambito del Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata comparto C3-6 in Marmorta, via Fiume Vecchio, al foglio 84 mapp. 329- 330. Premesso quanto sopra viene rilasciato il Permesso di Costruire a *** S.r.l.*

Il piano prevede la realizzazione di n.11 lotti per complessive n.22 abitazioni di tipo bifamiliare -



trifamiliare a due piani fuori terra (con superficie complessiva di mq 3.131,60); inoltre è prevista: viabilità della lottizzazione a fondo cieco, parcheggi, reti di urbanizzazione (fognaria, gas, acque, ecc...), pista ciclabile, area verde, ecc...

- **Prot. n.18080 del 27/11/2009: D.I.A. n.2885**, denuncia inizio attività edilizia ai sensi della Legge Regionale n.31 del 25/11/2002, art.8 e lettera "j", per intervento di variante in corso d'opera al Permesso di Costruire n.406/2008 nella frazione di Marmorta, Molinella (BO), via Fiume Vecchio, zona comparto P.R.G. C3-6.

Tra gli interventi principali della variante si trova:

- il diverso accesso stradale alla lottizzazione dalla via Comunale di via Fiume Vecchio,
- la viabilità principale e secondaria all'interno del lotto,
- la realizzazione di un'area adibita a parcheggio pubblico (P1) adiacente al cimitero e ai campi sportivi,
- la modifica della pista ciclabile,
- la variazione dell'area ecologica dei cassonetti dei rifiuti,
- assetto diverso dell'area verde di accesso al lotto,
- la rete pubblica d'illuminazione, quella tecnologica Telecom, della fognaria, dell'acqua, dell'Enel, gas e dell'approvvigionamento idrico.

- **Prot. n.9425 del 24/06/2010: D.I.A. n.2992**, denuncia inizio attività edilizia ai sensi della Legge Regionale n.31 del 25/11/2002, per intervento di variante in corso d'opera al Permesso di Costruire n.406/2008 e D.I.A. n.2885/2009, da realizzare nella frazione di Marmorta, Molinella (BO), via Fiume Vecchio, zona comparto P.R.G. C3- 6 e Rue zona AC5.6.

Il piano prevede la realizzazione di n.11 lotti per complessive n.22 abitazioni di tipo bifamiliare - trifamiliare a due piani fuori terra (con superficie complessiva di mq 3.102,37).

Le variazioni attinenti a questo titolo edilizio riguardano le opere di urbanizzazione primaria e consistono in:

- differente dimensionamento della piazzola di sosta alla partenza della pista ciclabile,
 - variazioni dimensionali dell'area di parcheggio pubblico adiacente il cimitero e i campi sportivi con conseguente adeguamento degli spazi di parcheggio che non mutano nel numero e nella tipologia,
 - la recinzione di confine lato est del lotto confinante con la zona sportiva e sul lato prospiciente via Fiume Vecchio (mappali n.343-349- 355-362),
 - sistemazione dell'impianto di trattamento delle acque reflue derivanti dallo spogliatoio a servizio degli impianti sportivi (tipo letto percolare anaerobico con fossa Imhoff),
 - smaltimento acque chiare del parcheggio adiacente al cimitero.
- **Prot.1509 del 07/02/2011: Collaudo tecnico amministrativo opere di urbanizzazione (parziale).**

Facendo la comparazione tra lo stato legittimo e lo stato dei luoghi, tale verifica ha messo in evidenza quanto segue:

- sul lato nord della lottizzazione è stata eseguita la porzione di pista ciclabile prevista da progetto,
- il parcheggio adiacente al cimitero è stato realizzato, previsto come urbanizzazione,
- la recinzione sul lato est del lotto, in confine con l'area sportiva è stata eretta,
- anche la recinzione tra via Fiume Vecchio e il fronte strada è stata posizionata ma in maniera non definitiva,
- la strada di lottizzazione interna è stata realizzata fino alla conclusione del mappale 372,
- l'unico lotto edificato è il mappale 372, (non pignorato perché di altra proprietà),
- sono state realizzate, solo in parte, torrette degli impianti e tombini fognari, impianti attualmente nascosti tra la fitta sterpaglia dei lotti,
- la parte fognaria, di adduzione dell'acqua, di illuminazione e del gas è stata realizzata solo fino alla porzione di strada asfaltata di lottizzazione, fino al mapp.372, lotto non pignorato,
- non è stata realizzata l'area ecologica destinata ai rifiuti in prossimità dell'entrata di lottizzazione.

Gli attuali strumenti urbanistici consentono di proseguire i lavori del piano particolareggiato fino alla data dell'11 giugno 2026. Il piano è scaduto l'11 giugno 2018, in quanto sono trascorsi 10 anni dalla stipula della convenzione tra l'attuatore e il Comune di Molinella (BO), ma in seguito alle numerose proroghe (tra cui: piano casa, l'epidemia di covid, il conflitto bellico in Ucraina, ecc..) il piano di lottizzazione potrà proseguire fino alla data al 2026.

Gli strumenti urbanistici sono attualmente fase di modifica ma una volta approvato lo strumento urbanistico PUG (piano, urbanistico, generale) per il Comune di Molinella (BO) il piano particolareggiato in vigore per i terreni, oggetto della presente perizia, potrà proseguire tramite il depositando di un accordo operativo (L.



24/2017 art.38). Tramite il deposito di un accordo operativo con il Comune l'attuale piano particolareggiato potrà proseguire una volta decadute la data delle proroghe, concesse fino all'11 giugno 2026. La normativa urbanistica vigore in questo momento non consente il deposito di varianti all'attuale piano particolareggiato ma tale piano potrà proseguire tramite un accordo operativo. Viene specificato che gli strumenti urbanistici per la zona interessata dalla lottizzazione consentono l'elevazione di fabbricati non oltre 2 piani fuori terra e non è possibile realizzare livelli interrati. ”

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE:

Dalla relazione del custode depositata in data 9 febbraio 2024: “i terreni risultano liberi, è fatto salvo per quanto riguarda la presenza di una roulotte parcheggiata all'ingresso dell'area il cui proprietario (collaborativo) è già stato avvisato di doverla spostare”.

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

Bologna li 28 gennaio 2025.

Atto firmato digitalmente
DAL NOTAIO
Dott.ssa Florio Chiara Maria

