



TRIBUNALE DI BOLOGNA  
4° Sezione Civile – Esecuzioni Immobiliari

## AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Nella procedura esecutiva n. 113/2024 R.G.E.

Promossa da:

BCC NPLS 2019 S.R.L.

Contro:

Indicazione omessa

Vista l'ordinanza ex art. 569 c.p.c. emessa in data 13 gennaio 2025 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 Maria Adelaide Amati Marchionni** fissa, in conformità al provvedimento di delega, la vendita del compendio immobiliare oggetto della procedura esecutiva suindicata, fissando all'uopo l'udienza del giorno

**15 maggio 2025**

per il lotto unico ad ore 10.45

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 137.000,00**

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 **Emilbanca - Via D'Azeglio, 59 – Bologna**,

**IBAN IT53 M070 7202 4110 0000 0749 540,**

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 comma 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 IVG (Istituto Vendite Giudiziarie), Tel. 051/453155, Cell. 348/3615266.**

**LOTTO UNICO**



## DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

(come da relazione tecnica agli atti redatta in data 12 dicembre 2024)

**Piena Proprietà** di terreni agricoli, incolti e non lavorati, aventi potenzialità edificatoria per Edilizia Residenziale Sociale Convenzionata, aventi le seguenti consistenze e superfici:

- Frutteto ha. 00.29.34
- Seminativo ha. 00.44.24

Non sono presenti fabbricati rurali/colonici.

Nella relazione del perito si riporta quanto segue:

*"occorre precisare che parte delle aree del Comparto in oggetto sono destinate per opere di urbanizzazione primaria (strade, verde pubblico, parcheggio, ecc.); sono già stati realizzati dei frazionamenti dei mappali indicati nella convenzione del 2007; e che la potenzialità edificatoria massima indicata nella convenzione prevede un indice massimo di Superficie; di conseguenza vengono esaminati i mappali 583 (parte), 622, 623, 638 aventi una superficie complessiva di mq. 3.141,00 dove ricavare le Superfici Utile ed Accessorie".*

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 62, particella 573**, qualità seminativo, classe 1, superficie ha 00.11.90, R.D. euro 15,73 R.A. euro 5,84;
- **Foglio 62, particella 583**, qualità seminativo, classe 1, superficie ha 00.00.66, R.D. euro 0,87 R.A. euro 0,32;
- **Foglio 62, particella 611**, qualità frutteto, classe 1, superficie ha 00.00.40, R.D. euro 1,17, R.A. euro 0,43;
- **Foglio 62, particella 613**, qualità frutteto, classe 1, superficie ha 00.00.13, R.D. euro 0,38, R.A. euro 0,14;
- **Foglio 62, particella 614**, qualità frutteto, classe 1, superficie ha 00.00.75, R.D. euro 2,19, R.A. euro 0,81;
- **Foglio 62, particella 622**, qualità seminativo, classe 1, superficie ha 00.14.46, R.D. euro 19,12, R.A. euro 7,09;
- **Foglio 62, particella 623**, qualità seminativo, classe 1, superficie ha 00.00.83, R.D. euro 1,10, R.A. euro 0,41;
- **Foglio 62, particella 625**, qualità seminativo, classe 1, superficie ha 00.16.27, R.D. euro 21,51, R.A. euro 7,98;
- **Foglio 62, particella 626**, qualità seminativo, classe 1, superficie ha 00.00.02, R.D. euro 0,03, R.A. euro 0,01;
- **Foglio 62, particella 628**, qualità frutteto, classe 1, superficie ha 00.00.01, R.D. euro 0,03, R.A. euro 0,01;
- **Foglio 62, particella 629**, qualità frutteto, classe 1, superficie ha 00.00.75, R.D. euro 2,19, R.A. euro 0,81;
- **Foglio 62, particella 638**, qualità frutteto, classe 1, superficie ha 00.15.46, R.D. euro 46,31, R.A. euro 16,77;
- **Foglio 62, particella 639**, qualità frutteto, classe 1, superficie ha 00.11.84 R.D. euro 35,47, R.A. euro 12,84.

### NORMATIVA URBANISTICA:

Il geom. Corrado Lelli per l'immobile oggetto di trasferimento, attesta quanto segue: *"La proprietà non ha prodotto elementi probanti circa la legittimità edilizia dei terreni, pertanto lo scrivente a seguito di*



accertamenti svolti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Molinella, rassegna quanto segue.

Urbanistica:

a) secondo quanto previsto dal RUE vigente (variante approvata con DCC n.14/2018), i terreni oggetto della presente perizia sono compresi in zona AC7.3 – zona di trasformazione soggette a permesso di costruire convenzionato;

b) per ciò che attiene il P.S.C. vigente (variante approvata con DCC n.13/2018):

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

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

c) per ciò che attiene la Carta Unica del territorio – scheda dei vincoli (variante approvata con DCC n.13/2018)

- bonifiche storiche di pianura (art.1/15 della scheda dei vincoli).

Lo stesso perito, nel paragrafo "Vincoli ed oneri" precisa quanto segue:

E' stata stipulata una **convenzione urbanistica** per intervento su aree in proprietà del Comparto P.E.E.P Marmorta in data 01/02/2007 dal Notaio Daniela Cenni rep. 11120/7547, nella quale vengono attribuite ai lotti le capacità massime edificabili.

Vengono riportate le principali indicazioni descritte negli articoli della citata convenzione urbanistica, e precisamente:

- all'art. 4 viene indicato il termine di inizio ed ultimazione dei lavori, ovvero iniziati entro il termine indicato nel provvedimento regionale di concessione del contributo ed ultimati entro il termine di validità del Permesso di Costruire;

- all'art. 6 viene indicato il prezzo totale massimo di cessione delle unità immobiliari, riferito alla superficie complessiva Sc, ovvero il prezzo totale massimo di cessione delle unità immobiliari, salvo varianti, ammonta ad Euro 1.500,00;

- all'art. 7 viene indicato che gli alloggi e le relative pertinenze devono essere venduti o assegnati dai soggetti Attuatori a soggetti in possesso di requisiti, in particolare che gli acquirenti/assegnatari degli alloggi devono occupare gli stessi per non meno di un quinquennio dalla data di acquisto/consegna; e che per lo stesso periodo di tempo è ad essi vietata la locazione o l'alienazione dell'alloggio, salvo esplicita autorizzazione della Regione;

- all'art. 9 si rileva che il Comune di Molinella si riserva il diritto di prelazione in ordine alla vendita degli alloggi;

- all'art. 10 si rileva che il canone annuo iniziale di locazione di ciascun alloggio e relative pertinenze è fissato in misura pari al 4,5% del rispettivo prezzo di cessione;

- all'art. 12 si rileva che la convenzione vincola il Soggetto attuatore e i suoi aventi causa al rispetto degli obblighi della stessa previsti per la durata di anni 20 dalla data della stipulazione.

Per ulteriori approfondimenti, vedasi la citata convenzione.

**Non** risultano ulteriori vincoli e/o oneri influenti sul valore del bene oggetto della presente procedura esecutiva.

#### **SITUAZIONE OCCUPAZIONALE:**

Dalla relazione del custode depositata dal custode in data 25 ottobre 2024 risulta: "l'immobile risulta libero e vacuo da persone e cose".

Maggiori informazioni riguardo allo stato occupazionale verranno fornite solo ed esclusivamente dal custode **IVG (Istituto Vendite Giudiziarie)**.

Anzola dell'Emilia, li 31 gennaio 2025



Atto firmato digitalmente  
DAL NOTAIO  
Dott.ssa Maria Adelaide Amati Marchionni



Io sottoscritta Maria Adelaide Amati Marchionni, Notaio in San Lazzaro di Savena, apponendo, in forza di Certificato di firma rilasciato dal Consiglio Nazionale del Notariato ed avente validità legale, la mia firma digitale al presente documento, redatto su supporto informatico, attesto che questo documento, è conforme all'originale analogico, formato su supporto cartaceo. Anzola dell'Emilia, lì 31 gennaio 2025.

Firmato: Maria Adelaide Amati Marchionni

