



TRIBUNALE DI BOLOGNA
4° Sezione Civile – Esecuzioni Immobiliari

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Nella procedura esecutiva n. 60/2024 R.G.E.

Promossa da:

GROGU SPV S.R.L.

Contro:

Indicazione omessa

Vista l'ordinanza ex art. 569 c.p.c. emessa in data 17 febbraio 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 Anna Franzan**

fissa, in conformità al provvedimento di delega, la vendita del compendio immobiliare oggetto della procedura esecutiva suindicata, fissando all'uopo l'udienza del giorno

12 Giugno 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) I prezzi base d'asta, come da ordinanza, sono:

Per il lotto unico il prezzo base d'asta è di Euro 27.000,00

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 - Via D'Azeglio, 59 – Bologna IBAN IT80 J070 7202 4110 0000 0750 875**

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°, nonché rendere la dichiarazione prevista nell'art. 585 quarto comma CPC (cd. Antiriciclaggio) entro il medesimo termine.

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:

alla pubblicazione, del presente avviso, sul portale delle vendite pubbliche (PVP);

all'inserimento dell'ordinanza, del presente avviso di vendita e della relazione di stima sul sito internet www.intribunale.net.

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. Alessandra Capelli Tel. 051 5871454.

LOTTO UNICO

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE



(come da relazione tecnica agli atti)

Piena Proprietà di lotto di terreno privo di soprastanti fabbricati, ubicato nel comune di Castel Maggiore in via Lame n. 255. Il lotto di terreno risulta attraversato da un tratto tombinato della Canaletta denominata "Ghisiliera". Si precisa che in origine la società esecutata acquisiva il compendio immobiliare, e che questo era costituito da un magazzino distribuito tra i piani interrato, terra e primo con circostante area cortiliva pertinenziale e adiacente area di terreno.

Attualmente il compendio immobiliare oggetto di esecuzione risulta privo di soprastanti fabbricati.

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 Castel Maggiore:

Foglio 28, Mappale 328, Redditi: dominicale Euro 0,77 - agrario Euro 0,42 - Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni: BA1Ab) Particella con qualità: PRATO di classe 1 - Superficie: 163 mq.

Foglio 28, Mappale 331: Redditi: dominicale € 0,66 - agrario Euro 0,29 - Particella con qualità: Seminativo Arborato di classe 1- Superficie: 47 mq.

Foglio 28, Mappale 332: Redditi: dominicale Euro 0,69 agrario Euro 0,30 Particella con qualità: SEMIN ARBOR di classe 1 Superficie: 49 mq.

Foglio 28, Mappale 32: Particella con destinazione: ENTE URBANO - Superficie: 1.663 mq.

Foglio 28, Mappale 39: Redditi: dominicale Euro 29,38 agrario Euro 12,59 Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 1 - Superficie: 2.032 mq.

Foglio 28, Mappale 40: Redditi: dominicale Euro 43,65 agrario Euro 16,64 Lire 32.214

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni: BA1Ab) Particella con qualità: FRUTTETO di classe U Superficie: 1.534 mq.

Foglio 28, Mappale 67 Particella con destinazione: ENTE URBANO - Superficie: 748 mq.

Foglio 28, Mappale 142: Redditi: dominicale Euro 0,87 agrario Euro 0,37, Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 1 - Superficie: 60 mq.

Foglio 28, Mappale 145

Particella con destinazione: ENTE URBANO - Superficie: 3 mq.

Foglio 28, Mappale 307: Redditi: dominicale Euro 1,78 agrario Euro 0,89, Particella con qualità: PRATO di classe 1 -Superficie: 345 mq.

Foglio 28, Mappale 309: Redditi: dominicale Euro 44,90 agrario Euro 19,24, Particella con qualità: SEMIN ARBOR di classe 1 - Superficie: 3.105 m2

Catasto Fabbricati del Comune di Castel Maggiore:

Foglio 28, Mappale 32, Sub. 3, Via Lame n. 255 Piano S1-T-1; Rendita: Euro 6.049,19; Categoria D7/ SUB. 3 (tale unità immobiliare attualmente non esiste in quanto è stata precedentemente demolita senza che si provvedesse al relativo aggiornamento catastale).

Si precisa che le unità immobiliari censite a Catasto Terreni al foglio 28, mappali 145 e 67, ENTI URBANI, risultano censiti altresì al Catasto Fabbricati del Comune di Castel Maggiore:

Foglio 28, Mappale 145, cat. F/1, consistenza mq. 3, area urbana;

Foglio 28, Mappale 67, cat. F/1, consistenza mq. 748, area urbana,

e che gli stessi risultano intestati al Catasto Fabbricati a precedente dante causa e sarà cura dell'aggiudicatario provvedere all'allineamento e voltura catastale.

La descrizione degli immobili che precede risulta dalla perizia depositata nel fascicolo della procedura in data 4 marzo 2025.



NORMATIVA URBANISTICA:

Il perito stimatore Ing. Giuseppe Menna attesta quanto segue: "Lo scrivente, a seguito di accertamenti svolti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di CASTEL MAGGIORE (BO) rassegna quanto segue (si riportano

a seguire i principali punti del RUE e del PSC):

Situazione urbanistica: RUE

Art. 35 Ambiti periurbani della conurbazione bolognese

Paragrafo 1

Definizione dell'Ambito

Il territorio del Comune di Castel Maggiore è quasi totalmente ricompreso all'interno dell'Ambito periurbano della conurbazione bolognese. Il PSC del Comune di Castel Maggiore assume e definisce quanto riportato nella cartografia e nella normativa del PTCP.

2. Il disegno di tale ambito è costruito sulla base dei confini del territorio rurale con aree urbane o importanti tagli infrastrutturali; il carattere periurbano è riconosciuto da precisi rapporti spaziali di contiguità, inclusione o complementarietà con l'urbanizzato o le sue espansioni pianificate. 3. In questo Ambito sono ammessi e vanno incentivati, anche mediante azioni specifiche comunali, tutti gli interventi di valorizzazione economica e di tipo fruitivo, previsti all' Art. 31 del PSC per la porzione di Ambito interessata dal "Sistema rurale di valorizzazione fruitiva" individuato dal PSC medesimo.

Paragrafo 2

Modalità di attuazione

1. Nel territorio rurale periurbano, in relazione alla contiguità con aree urbane e all'esigenza di contenimento della pressione all'insediamento di funzioni diverse, il RUE esclude la possibilità di realizzazione di nuovi centri aziendali agricoli nonché la possibilità di realizzare nuovi edifici abitativi in unità fondiari agricole che ne siano sprovviste. 2. In particolare nell'Ambito agricolo periurbano per gli edifici di interesse storico-architettonico vanno favoriti interventi di recupero e riuso per attività e servizi di richiamo territoriale da correlare alla fruizione del territorio rurale, nonché il rispetto degli obiettivi e indirizzi di riferimento delle sub-Unità di paesaggio n. 1, n. 3, n. 5 e cioè: - Salvaguardare il paesaggio attraverso il rafforzamento della

rete ecologica - Incentivazione per l'insediamento di attività di ricezione e ristorazione da attivare mediante il recupero dei contenitori non più utilizzati a fini agricoli e salvaguardia di quelle già presenti. - Individuazione di percorsi volti ad una fruizione di interesse naturalistico, usufruendo e valorizzando,

ove possibile, la viabilità storica minore. - Incentivazione per favorire il carattere di multifunzionalità delle aziende agricole in rapporto alle esigenze fruitive di cui sopra. - Limitare al minimo indispensabile le nuove edificazioni aziendali in particolare le nuove residenze, puntando prioritariamente al recupero dell'esistente; prevedere le nuove edificazioni accorpate ai centri aziendali esistenti; subordinare le nuove costruzioni ad interventi connessi alla difficoltà di scolo di questi territori. - Potenziare la connessione tra i principali centri attraverso l'individuazione di percorsi di mobilità alternativa (pedonale/ciclabile usufruendo e valorizzando ove possibile della viabilità storica minore) inseriti in contesti di aree verdi di uso pubblico o di uso produttivo agricolo. 3. La tutela di elementi delle sistemazioni agrarie tradizionali è occasione per una loro riconversione e/o valorizzazione quale trama del progetto di rete ecologica locale; la conservazione delle residue piantate o altri elementi puntuali di qualità naturalistica, sarà favorita dagli strumenti della programmazione agricola in particolar modo attraverso l'attivazione di fattorie didattiche.

**

Paragrafo 3

Interventi ammessi:

1. MO per tutte le residenze



2. MS per tutte le residenze
3. RE per tutte le residenze occupate dai soggetti di cui sopra
4. DEMOLIZIONE: integrale con successiva ricostruzione con $U_f = U_f$ esistente; la ricostruzione deve avvenire sulla stessa area di sedime (salvo particolari problemi di tipo idrogeologico o di rispetto stradale o ferroviario; in questi ultimi casi la ricostruzione deve avvenire in allineamento con la relativa fascia di rispetto), per gli edifici residenziali che non siano stati individuati di interesse storico - testimoniale con apposita lettera di identificazione tipologica.
5. adeguamento delle superfici accessorie: l'adeguamento è ammesso alle condizioni di cui all'Art. 2.4.6 e seguenti.
6. AM di SU, che si può configurare come nuovo corpo edilizio in aderenza all'edificio residenziale esistente o come cambio d'uso di edifici di servizio esistenti nel centro aziendale alle condizioni sottoindicate:

se l'azienda era già esistente alla data del 30 gennaio 1995 (data di entrata in vigore della Legge Regionale n. 6/95) e a tale data risultava priva di fabbricato residenziale concorrono le seguenti condizioni: - che l'azienda definita esistente sia dotata di una SAU minima di 10 Ha (in proprietà per almeno il 50%) per le aziende con colture miste estensive-zootecnico; tale parametro non è prescrittivo nel caso di aziende che si sono formate a seguito di un atto di successione, dove comunque il soggetto attuatore sia un imprenditore agricolo qualificato; è altresì possibile, per raggiungere i 10 Ha, acquisire in proprietà altri corpi aziendali anche se non contigui, purché non derivanti da frazionamenti avvenuti dopo il 30 gennaio 1995 e siano privi di centro aziendale; - che l'azienda si sia formata prima del 30 gennaio 1995 e sia destinata a colture intensive di pregio con le seguenti superfici e condizioni: - che l'azienda sia destinata integralmente da almeno tre anni a colture intensive di pregio orticole e dotata di almeno 2 Ha; - che l'azienda sia destinata integralmente da almeno tre anni a colture intensive di pregio frutticolo e/o vivaistico e dotata di almeno 4 Ha; - che i destinatari delle residenze siano i proprietari imprenditori agricoli professionali e i nuclei familiari di coadiuvanti; - che ad ogni nucleo familiare per la quale è ammessa la residenza sul fondo (ai sensi delle condizioni dettate ai punti precedenti) venga attribuito una unità abitativa di SU pari a di 120 mq incrementata di 25 mq per ogni componente eccedente le tre unità per ogni nucleo familiare di operatori agricoli qualificati impiegati nell'azienda (equivalente ad Imprenditore Agricolo Professionale e/o coltivatore diretto) o da insediare in azienda, con un massimo di 300 mq di SU totale per azienda.

se l'azienda si è formata dopo la data del 30 gennaio 1995 (data di entrata in vigore della Legge Regionale n. 6/95) e risulta priva di fabbricato residenziale concorrono le seguenti condizioni: - che l'azienda definita esistente sia dotata di una SAU minima di 20 Ha (in proprietà per almeno il 50% e la parte in affitto con contratto almeno decennale) per le aziende con colture miste estensive-zootecnico; tale parametro non è prescrittivo nel caso di aziende che si sono formate a seguito di un atto di successione, dove comunque il soggetto attuatore sia un imprenditore agricolo qualificato; è altresì possibile, per raggiungere i 20 Ha, acquisire in proprietà altri corpi aziendali anche se non contigui, purché non derivanti da frazionamenti avvenuti dopo il 30 gennaio 1995 e siano privi di centro aziendale; - che l'azienda si sia formata dopo il 30 gennaio 1995 e sia destinata a colture intensive di pregio con le seguenti superfici e condizioni: - che l'azienda sia destinata integralmente da almeno tre anni a colture intensive di pregio orticole e dotata di almeno 2 Ha; - che l'azienda sia destinata integralmente da almeno tre anni a colture intensive di pregio frutticolo e/o vivaistico e dotata di almeno 4 Ha; - che il titolare dell'azienda agricola sia IAP alla data della richiesta del Permesso di Costruire per la Art. 35 – Ambiti periurbani della conurbazione bolognese 154

realizzazione degli edifici aziendali; - - che i destinatari delle residenze siano i proprietari imprenditori agricoli professionali alla data della richiesta del Permesso di Costruire e i nuclei familiari di coadiuvanti;

- che ad ogni nucleo familiare per la quale è ammessa la residenza sul fondo (ai sensi delle condizioni dettate ai punti precedenti) venga attribuito una unità abitativa di SU pari a di 120 mq incrementata di 25 mq per ogni componente eccedente le tre unità per ogni nucleo



familiare di operatori agricoli qualificati impiegati nell'azienda (equivalente ad Imprenditore Agricolo Professionale e/o coltivatore diretto) o da insediare in azienda, con un massimo di 300 mq di SU totale per azienda.

7. Formazione di altre unità abitative mediante interventi di ristrutturazione edilizia, ampliamento, demolizione e ricostruzione, cambio d'uso di edifici di servizio esistenti in azienda; tali nuove unità abitative sono destinate ad ospitare i nuclei familiari di operatori agricoli qualificati impiegati nell'azienda (equivalente alla titolarità di IAP e/o di coltivatore diretto). In tal caso la concessione edilizia sarà accompagnata da un atto unilaterale d'obbligo con cui il concessionario richiedente si impegna per sé e per i suoi aventi causa a non vendere o affittare a terzi le unità abitative così realizzate per un periodo di 15 anni dalla data di rilascio della concessione stessa. La Su residenziale sarà uguale a quella ammessa per le nuove costruzioni (vedi precedente punto 6)

Costruzioni rurali di servizio (per imprenditori agricoli professionali)

1) MO per tutte gli edifici esistenti ;

2) MS per tutte gli edifici esistenti ;

3) RE con eventuale ampliamento fino al raggiungimento della SU massima ammessa per le nuove costruzioni;

4) D, RI, NC con l'applicazione dei seguenti indici: - per fienili, magazzini, rimesse: a) per gli imprenditori agricoli professionali e coltivatori diretti: - in aziende con SAU fino a 20 Ha $U_f = 80 \text{ mq/Ha}$, (l'indice comprende i fabbricati esistenti) - in aziende con SAU superiore a 20 Ha $U_f = 1.600 \text{ mq}$ come max

(il limite comprende i fabbricati esistenti) - per gli allevamenti di animali domestici per autoconsumo: - 30 mq di SU per ogni famiglia residente in azienda

Costruzioni di serre fisse (per gli imprenditori agricoli professionali)

Per gli interventi di ampliamento, demolizione e ricostruzione, e nuova costruzione sono prescritte le seguenti condizioni alternative: - che l'azienda si sia formata prima del 30 gennaio 1995; - che l'azienda abbia una SAU minima di 2 Ha. 1) MO 2) MS 3) RE, AM, D, RI, NC con i seguenti indici massimi: $U_f = 0,25 \text{ mq/mq}$ I tunnel stagionali non costituiscono superficie edificata.

Allevamenti speciali e attività di custodia di animali (per qualsiasi soggetto)

- Allevamenti speciali: Gli allevamenti speciali, quali allevamenti di lumache, lombrichi, allevamenti ittici, allevamenti e ricoveri per cani e gatti, allevamenti di colombe, ecc., da valutare caso per caso e nel rispetto del Vigente Regolamento di Igiene e Sanità – ovvero sentito il parere della Ausl, sono realizzabili solo utilizzando edifici esistenti. Se gli edifici esistenti sono individuati di "valore storico testimoniale" nelle tavole del RUE, si interviene come definito nell'Art. 21, Paragrafo Secondo precedente; se tali edifici non sono classificati (senza lettera di riconoscimento tipologico) si interviene come definito nell'Art. 21, Paragrafo Terzo precedente. - Allevamenti e custodia di cavalli non aziendali Sono previsti i seguenti usi: - stalle, tettoie, fienili, locali di servizio per quanto riguarda i fabbricati destinati all'allevamento, con platee o vasche idonee a garantire lo stoccaggio delle deiezioni nei limiti di legge; Art. 35 – Ambiti periurbani della conurbazione bolognese 156 - residenza a servizio del personale di custodia o del titolare e uffici, da ricavare negli edifici esistenti; per tale funzione è necessaria la sottoscrizione di una convenzione per vincolare l'uso abitativo alla funzione attivata per almeno 10 anni. Nella convenzione dovranno essere previsti inoltre impegni a carico del soggetto attuatore, al fine di ripristinare l'area, che rimane comunque "ambito agricolo", alla cessazione dell'attività. - locali ad uso foresteria per il personale di servizio (stallieri) per un numero complessivo pari a soddisfare un rapporto di 0,20 addetti per cavallo, da ricavare negli edifici esistenti. Se gli edifici esistenti sono individuati di "valore storico testimoniale" nelle tavole del RUE, si interviene come definito nell'Art. 21, Paragrafo Secondo precedente; se tali edifici non sono classificati (senza lettera di riconoscimento tipologico) si interviene come definito nell'Art. 21, Paragrafo Terzo precedente. - Sono ammessi interventi di ampliamento e nuova costruzione di edifici per stalla/fienile/servizi, fino alla superficie massima di : = 2000 mq - parcheggi privati (P3): = 100 mq ogni 100 mq di SU destinata a stalle/uffici/foresteria - Cimiteri per animali d'affezione: In



Ambito agricolo è altresì possibile realizzare cimiteri per animali da affezione nel rispetto del Vigente Regolamento di Igiene e Sanità – ovvero sentito il parere della Ausl - tali infrastrutture devono utilizzare solo edifici esistenti. - parcheggi (P3) = 0,50 mq ogni 10 mq di SF - distanza dagli edifici residenziali esistenti (con esclusione del custode/proprietario) = 200 mt. Se gli edifici esistenti sono individuati di "valore storico testimoniale" nelle tavole del RUE, si interviene come definito nell'Art. 21, Paragrafo Secondo precedente; se tali edifici non sono classificati (senza lettera di riconoscimento tipologico) si interviene come definito nell'Art. 21, Paragrafo Terzo precedente. Costruzione di lagoni di accumulo (qualsiasi soggetto)

Costruzione di lagoni di accumulo per la raccolta di liquami di origine zootecnica, con conseguente applicazione delle tecniche di spandimento agronomico secondo quanto disposto dalla normativa vigente in materia; E' prescritta la seguente condizione: - che l'azienda si sia formata prima del 30 gennaio 1995; 1) MO 2) MS 3) RE, AM, D, RI, NC con i seguenti indici massimi: Lo stoccaggio delle deiezioni derivanti dagli allevamenti (sia per i nuovi che per gli esistenti, in quest'ultimo caso si tratterà di un adeguamento

alle strutture in essere) dovrà essere effettuato in vasche a perfetta tenuta rispettando per esse i seguenti dimensionamenti: – per concimaia a platea per letame solido, con pozzetto: superficie della platea 4 mq/UGB volume del pozzetto 2 mc/UGB – cisterna per la parte di letame fluido di stalle per bovini con lettiera permanente: volume della cisterna 4 mc/UGB – cisterna per ricoveri con sola produzione di letame liquido, interno e/o esterno alla stalla: volume della cisterna: bovini 8 mc/UGB suini 1 mc/100 Kg peso vivo Nei ricoveri con lettiera permanente integrale è indispensabile dotarsi di strutture per la conservazione del letame solido idonee a garantire lo stoccaggio delle stesse per almeno 90 giorni. Art. 35 – Ambiti periurbani della conurbazione bolognese 157 Per le altre specie di animali (equini, ovi-caprini, conigli, avicoli) ci si dovrà dotare di strutture (platee e/o vasche) idonee a garantire lo stoccaggio delle deiezioni per almeno 90 giorni. In particolare per gli allevamenti suinicoli, la conservazione delle deiezioni destinate direttamente alla fertirrigazione dovrà avvenire in vasche a perfetta tenuta suddivise in due scomparti separati, realizzati e condotti in modo tale da garantire una permanenza effettiva del liquame, prima dello spandimento, non inferiore a 45 giorni. Tali interventi non sono ammessi all'interno del Sistema idrogeologico di cui all'Art. 17 del PSC per gli ambiti individuati nella Tav. 2

– Carta Unica del PSC medesimo.

Paragrafo 3

Modalità di attuazione degli interventi permesso di costruire per : – edifici residenziali: ristrutturazione con o senza ampliamenti, ampliamento della sagoma dell'edificio, demolizione con ricostruzione (voce a); – ristrutturazione, demolizione con ricostruzione di: edifici rurali di servizio nel rispetto dell'indice previsto; nuova costruzione di manufatti per allevamenti di animali domestici per autoconsumo (voce b); – ristrutturazione, demolizione con ricostruzione di: edifici per allevamenti aziendali ed interaziendali (voce c), serre (voce d), esercizio e noleggio contoterzisti (voce e) – ristrutturazione con o senza ampliamenti e nuova costruzione di: allevamenti speciali e attività di custodia di animali (voce f) – lagoni di accumulo (voce g) Sono comunque assoggettati a Piano di Riconversione e Ammodernamento dell'Attività Agricola utilizzando la specifica modulistica appositamente predisposta dalla Provincia di Bologna con Delibera G.P. 572 del 11/11/2008, i seguenti interventi ritenuti "significativi": 1) Edilizia abitativa rurale - cambi di destinazioni d'uso da superfici per servizi aziendali a superfici ad uso abitativo con creazione di nuove unità abitative - ampliamento di abitazioni/edifici esistenti con creazione di nuove unità abitative 2) Edilizia per servizi agricoli – nuova costruzione di servizi agricoli (magazzini per prodotti frutticoli ed orticoli, depositi per attrezzi agricoli, magazzini per prodotti fitofarmaci (voce b); allevamenti aziendali ed interaziendali (voce c) - ampliamento dei servizi di cui sopra superiore a 400 mq.

Paragrafo 6

Ambito agricolo periurbano speciale (attività di florovivaismo) OGGETTO 1. Tale area



(identificata da un perimetro verde con numero di riferimento 2 cerchiato e localizzata in via Frabbaccia nella Tavoleta n. 11 in scala 1:2500 e nella tavoletta n. 13 in scala 1:5000 del RUE), è stata individuata per permettere l'insediamento di una attività di florovivaismo e di attività manutentive del verde pubblico e privato. Viene consentita la coltivazione, produzione e commercializzazione del prodotto aziendale.

SOGGETTI ATTUATORI: IMPRENDITORI AGRICOLI A TITOLO PRINCIPALE 2) USI COMPATIBILI 1. In tale zona è ammesso: - il riordino superficiale dei terreni; - la costituzione di aree da destinare alla produzione di piante/vivaio in pieno campo; - la costruzione di serre per coltivazione, per

esposizione/vendita, per magazzini dei prodotti florovivaistici per una SU massima di 800 mq. - la costruzione di una abitazione per l'imprenditore agricolo con SU massima di 120 mq oltre a 100 mq. di SU per uffici funzionali all'attività, oltre ad una SA di 72 mq 3)

INTERVENTI AMMESSI 1. In tale zona sono ammessi interventi di: - la nuova abitazione/ufficio dovrà avere le caratteristiche energetiche di classe A, con il rispetto del Requisito Volontario n. 8.2. 4) **MODALITA' DI ATTUAZIONE 1.** Intervento edilizio diretto previa approvazione di convenzione ai sensi delle vigenti norme. Nella convenzione dovranno essere specificati gli obblighi di mantenimento delle destinazioni d'uso per almeno 15 anni; la demolizione delle nuove costruzioni di servizio (serre) realizzate dall'azienda alla cessazione dell'attività. In caso di permanenza di tali costruzioni oltre tale termine dovrà essere applicata la normativa sulla repressione degli abusi edilizi. 5) **PRESCRIZIONI PARTICOLARI 1.** Gli "Ambiti agricoli periurbani speciali" sono soggetti alla sottoscrizione di apposita convenzione che ne regola la gestione ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20/2000, nonché alle prescrizioni specifiche di ARPA.

Paragrafo 7

Ambito agricolo speciale (attività di rimessaggio roulotte)

OGGETTO 1. L'area (identificata al foglio 4, Mapp. 47) e sita in via

Bondanello 85/A, individua un'attività di rimessaggio roulotte, camper, ecc., già esistente alla data di adozione del RUE. **SOGGETTI ATTUATORI:**

QUALSIASI SOGGETTO 2) USI COMPATIBILI 1. Sono ammessi i seguenti usi: Art. 35 – Ambiti periurbani della conurbazione bolognese 159 - UA1 (limitatamente alle unità immobiliari esistenti alla data di adozione del RUE) - UC23, con la specifica funzione di rimessaggio roulotte, camper, ecc. - Tettoie, pensiline 3) **INTERVENTI AMMESSI 1.** In tale zona sono ammessi interventi di: - MO, MS, RE, AM, NC, D, RI, CD con un indice complessivo di 0,30 mq/mq da conteggiare sull'intero mappale individuato. L'indice comprende le superfici residenziali esistenti. 4) **MODALITA' DI**

ATTUAZIONE 1. Intervento edilizio diretto

Paragrafo 8

Ambito agricolo periurbano speciale (attività di manutenzione e cura del verde pubblico e privato, impianti sportivi e lavori edili stradali)

OGGETTO 1. Tale area (identificata da un perimetro verde con lettera di riferimento A cerchiata e localizzata in via Galliera nella Tavoleta n. 14 in scala 1:2500 del RUE), è stata individuata per permettere l'ampliamento della sede aziendale, autorizzata a seguito di procedimento unico (art.53 L.R.24/17). 2) **USI COMPATIBILI 1.** In tale zona sono ammessi gli usi già legittimamente previsti nell'area. 3) **INTERVENTI AMMESSI 1.** In aggiunta agli interventi previsti dal progetto approvato nell'ambito del succitato procedimento unico, sono ammessi interventi di MO, MS, RE.

4) **MODALITA' DI ATTUAZIONE 1.** Intervento edilizio diretto 5)

PRESCRIZIONI PARTICOLARI 1. Le future eventuali trasformazioni dell'area, in caso di eventuale dismissione dell'attività in essere, saranno disciplinate dalla Pianificazione Metropolitana, competente per quanto attiene il territorio rurale

-Area dei conodi e dei terrazzi fluviali (idrogeologico) (Art.17 del PSC)

- Area di tutela delle risorse paesaggistiche complesse:



Negli elaborati del RUE sono riportate alcune aree perimetrate sulle quali il PSC ha svolto un approfondimento di tipo "paesaggistico" al fine di riconoscere alcune "visioni d'insieme delle risorse storico testimoniali e architettoniche, naturalistiche, paesaggistiche" presenti in ambito extraurbano.

Gli obiettivi della tutela: L'obiettivo della tutela si esplica attraverso una valutazione preventiva da svolgere in fase progettuale edilizia, che deve – attraverso l'ausilio di simulazioni grafiche informatizzate – dimostrare ed illustrare come una nuova costruzione o un nuovo intervento infrastrutturale vengono collocati sul territorio rispetto l'oggetto della tutela ed in posizione tale da non produrre una "copertura" delle visuali paesaggistiche individuate.

Le modalità attuative sono: La proposta progettuale deve essere valutata e discussa in via preventiva dalla "Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio".

Art.21 – Complessi edilizi di valore storico testimoniale

L'area distinta catastalmente al foglio 28 mappale 32 risulta classificata come E: Magazzini e fienili tipologicamente idonei alla rifunzionalizzazione

Per gli edifici classificati C1, C2, C3, E sono ammessi: USI – UA1 – servizi all'uso UA1 – UC12/A – UC18 – UC19 – UL1 e UL2 INTERVENTI – MO, MS – Ristrutturazione edilizia con vincolo parziale (REV) con la possibilità di: – utilizzare tutta la superficie recuperabile all'interno della sagoma dell'edificio, nei limiti fissati dalle condizioni di ammissibilità considerando l'abaco dei tipi edilizi (allegato 2) – valorizzare gli aspetti architettonici, mediante la ricomposizione dei fronti, anche tamponando le parti aperte lasciando in evidenza la struttura originaria; la tipologia di copertura va mantenuta – intervenire sulla struttura attraverso il consolidamento esteso a larghe parti dell'edificio – prevedere un'insieme sistematico di opere che possono portare, internamente, ad un organismo in tutto o in parte diverso dal precedente (nel caso di cambio d'uso) – inserire gli impianti tecnologici ed igienico-sanitari necessari – prevedere nuove unità abitative nei limiti previsti nell'abaco dei tipi edilizi (allegato 2).

Vincoli PSC

Area di ricarica tipo "B": Riferimento normativo del PSC art. 17, par.2 c.1 lettera a.

Riferimento norme sovraordinate: Artt. 5.2 e 5.3 del PTCP.

Disposizioni: Le attività zootecniche vanno effettuate nel rispetto dei capitoli 2 e 3 del PTA. Nelle aree urbanizzate si dovrà prevedere la riorganizzazione della rete fognaria (separazione delle reti e loro messa in sicurezza), e la messa in sicurezza della rete viaria; stesse misure sono prescritte, se necessarie, anche per gli insediamenti e le infrastrutture viarie presenti nelle aree a destinazione rurale. Negli ambiti per nuovi insediamenti, che si rendessero necessari dovranno garantirsi quote di superficie permeabile.

Effetti del vincolo: Edificabilità relativa secondo quanto previsto dall'art. 17 delle NTA del PSC

Adduttrice interrata acque CER – tratto esistente: Riferimento normativo del PSC: Art. 20, lett f).

Disposizioni: Deliberazione consortile N. 215/99, Verb. N. 64/D, del 09.11.1999, di approvazione del Progetto Generale che definisce il "Sistema idrico per l'alimentazione dell'Alta Pianura Bolognese". Il Progetto

Preliminare 0356/P viene approvato con Deliberazione consortile N. 75/2008, Verb. N. 23/D, in data 04.06.2008. Il Progetto Definitivo viene adottato con Deliberazione consortile N. 236/2010, Verb. N. 19/CP, del 05.11.2010.

Effetti del vincolo: Inedificabilità assoluta, da applicarsi ad una fascia di 2,50 metri per lato dall'asse della condotta.

Regolarità edilizia: l'edificio preesistente, ad oggi demolito, risulta edificato anteriormente al 1967; per quest'ultimo sono stato reperiti presso l'Archivio dell'Ufficio tecnico del comune di Castel Maggiore i seguenti titoli abilitativi:

DIA PROT. 17846 del 19/06/2002 per Progetto Opere Interne



DIA PROT. 14606 del 08/05/2003 "Recupero edilizio ad uso Residence"

VARIANTE ALLA DIA PROT. 14606 del 08/0/2003 con Permesso di Costruire Prot. 13095 del 27/04/2005.

N.B: si precisa che a seguito della comunicazione Prot. 0007238/2007 del 16/07/2007, da parte del comune di Castel Maggiore, veniva comunicato che a seguito del tardivo ritiro del provvedimento abilitativo soprarichiamato, ai sensi e per gli effetti dell'art. 14 della L.R. 31/2002 il permesso di costruire in epigrafe risultava decaduto di diritto.

Successivamente la MOLINO SAN GULIELMO SRL provvedeva a ripresentare in data 17/10/2007 con Prot. N. 8735/1021/2007 la richiesta di permesso di costruire del medesimo e immutato progetto precedentemente decaduto.

Con nota Prot. N. 6294 del 27/02/2008 veniva espresso dal comune parere favorevole alla reintegrazione del permesso di costruire che veniva subordinato in particolare alle seguenti prescrizioni:

stipula di una convenzione on il comune di castel maggiore per la realizzazione di n. 48 posti auto di cui 20 privati e 27 pubblici dimensionati in base alla superficie totale dell'intervento;

stipula di un accordo ex art. 11 L.R. 7/8/1990 n. 241 per il raggiungimento del supposto requisito del lotto minimo di intervento di 2 ettari a fronte comunque dell'impegno della società proponente di provvedere alla fornitura di piante per 'area individuata.

In data 17/03/2009 veniva sottoscritta apposita convenzione per la realizzazione dei parcheggi di cui al precedente punto.

DIA PROT. 31472 del 11/10/2007 relativa al Tombamento del canale "Ghisiliera";

DIA SANATORIA PROT. 17559 del 23/05/2008 (parere non favorevole)

DIA PROT. 36675 del 14/11/2008, con la quale dato atto dello stato legittimo attestante la condizione di "EDIFICIO CROLLATO" si prevedeva un intervento di riempimento con materiale inerte della porzione interrata dell'edificio preesistente.

Tenuto conto che dalla documentazione di accesso atti trasmessa allo scrivente, veniva richiesta documentazione integrativa la quale non risulta essere pervenuta alla amministrazione comunale, il sottoscritto ritiene di poter affermare che anche il suddetto titolo edilizio DIA PROT. 36675 del 14/11/2008 debba ritenersi inefficace e che quindi non sussiste alcun titolo che abbia autorizzato la demolizione.

Il sottoscritto C.T.U., ritiene inoltre doveroso precisare che, sarebbe opportuno effettuare una puntuale verifica, presso l'Ufficio Tecnico del CASTEL MAGGIORE, sebbene quest'ultima sia stata condotta dallo

Scrivente, dell'effettiva possibilità di sanatoria degli abusi rilevati e indicati ai precedenti punti."

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE:

Dalla relazione del custode depositata in data 6 febbraio 2025 risulta: "L'immobile non risulta occupato. Il legale rappresentante della Società esecutata ha dichiarato in proposito che nessuno occupa l'immobile pignorato, trattandosi di terreni abbandonati in detenzione della medesima esecutata".

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

Bologna li _____
Atto firmato digitalmente

DAL NOTAIO
Dott.ssa Anna Franzan

