



TRIBUNALE DI BOLOGNA
4° Sezione Civile – Esecuzioni Immobiliari

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Nella procedura esecutiva n. 246/2024 R.G.E.

Promossa da:

FUTURA 2019 S.R.L.

Contro:

Indicazione omessa

Il notaio delegato alla vendita **Dott.ssa Gemma Parisi**

- vista l'ordinanza ex art. 569 c.p.c. emessa in data 29 settembre 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.

- vista la diserzione avutasi in data 10 Febbraio 2026

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

25 giugno 2026

per il lotto unico ad ore 10.30

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 144.000,00**

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 (intestato alla procedura esecutiva R.G.E. n. 246/2024, lotto unico) presso la **BANCA BPER, Via Venezian n. 5/A, Bologna,**

IBAN IT98Y053870240000004502890

di una somma pari al **20%** del prezzo da lui proposto, da imputarsi a cauzione.

La cauzione, a pena di inefficacia della offerta, dovrà risultare **accreditata sul conto entro il giorno precedente alla vendita**. La cauzione verrà ritenuta valida, ove la valuta sarà pervenuta alle ore 12.00 del giorno antecedente alla vendita sul conto corrente del processo.



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

LOTTO UNICO

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

(come da relazione tecnica agli atti)

I terreni in esame sono ubicati in Comune di Molinella (BO), in adiacenza via Murri. Trattasi di aree di terreno incolto, in evidente stato di abbandono. Alcune aree sono delimitate da recinto di cantiere. Altre risultano di libero accesso.

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:

Piena proprietà

- **Foglio 56, Particella 839**, Ha. 0.00.15, seminativo, Classe 1, reddito dominicale euro 0,19, reddito agrario euro 0,07 (Nota: detta unità deriva da frazionamento del 18/02/2011 Pratica n. BO0078406 in atti dal 18/02/2011 presentato il 18/02/2011 (n. 78406.1/2011))
- **Foglio 56, Particella 858**, Ha. 0.04.28, frutteto, Classe 1, reddito dominicale euro 12,29, reddito agrario euro 4,64 (Nota: detta unità deriva da frazionamento del 18/02/2011 Pratica n. BO0078406 in atti dal 18/02/2011 presentato il 18/02/2011 (n. 78406.1/2011))
- **Foglio 56, Particella 866**, Ha. 0.00.38, seminativo, Classe 1, reddito dominicale euro 0,48, reddito agrario euro 0,19 (Nota: detta unità deriva da frazionamento del 18/02/2011 Pratica n. BO0078406 in atti dal 18/02/2011 presentato il 18/02/2011 (n. 78406.1/2011))
- **Foglio 56, Particella 868**, Ha. 0.06.00, seminativo, Classe 1, reddito dominicale euro 7,62, reddito agrario euro 2,94 (Nota: detta unità deriva da frazionamento del 18/02/2011 Pratica n. BO0078406 in atti dal 18/02/2011 presentato il 18/02/2011 (n. 78406.1/2011))
- **Foglio 56, Particella 882**, Ha. 0.04.66, seminativo, Classe 1, reddito dominicale euro 5,92, reddito agrario euro 2,29 (Nota: detta unità deriva da frazionamento del 29/09/2014 Pratica n. BO0149081 in atti dal 29/09/2014 presentato il 29/09/2014 (n. 149081.1/2014))
- **Foglio 56, Particella 964**, Ha. 0.00.39, seminativo, Classe 1, reddito dominicale euro 0,50, reddito agrario euro 0,19 (Nota: detta unità deriva da frazionamento del 23/06/2017 Pratica n. BO0081126 in atti dal 23/06/2017 presentato il 23/06/2017 (n. 81126.1/2017))
- **Foglio 56, Particella 965**, Ha. 0.07.05, seminativo, Classe 1, reddito dominicale euro 8,96, reddito agrario euro 3,46 (Nota: detta unità deriva da frazionamento del 23/06/2017 Pratica n. BO0081126 in atti dal 23/06/2017 presentato il 23/06/2017 (n. 81126.1/2017))
- **Foglio 56, Particella 969**, Ha. 0.00.24, frutteto, Classe 1, reddito dominicale euro 0,69, reddito agrario euro 0,26 (Nota: detta unità deriva da frazionamento del 23/06/2017 Pratica n. BO0081126 in atti dal 23/06/2017 presentato il 23/06/2017 (n. 81126.1/2017))

Quota di ½ di proprietà:

- **Foglio 56, Particella 867**, Ha. 0.00.38, seminativo, Classe 1, reddito dominicale euro 0,48, reddito agrario euro 0,19 (Nota: detta unità deriva da frazionamento del 18/02/2011 Pratica n. BO0078406 in atti dal 18/02/2011 presentato il 18/02/2011 (n. 78406.1/2011)).

Quota 6301/10000 di proprietà:

- **Foglio 56, Particella 637**, Ha. 0.10.34, seminativo arborato, Classe 1, reddito dominicale euro 13,14,



reddito agrario euro 5,07 (Nota: detta unità deriva da frazionamento del 06/06/1997 in atti dal 06/06/1997 (n. 43122.3/1997))

- **Foglio 56, Particella 638**, Ha. 0.12.99, seminativo arborato, Classe 1, reddito dominicale euro 16,50, reddito agrario euro 6,37 (Nota: detta unità deriva da frazionamento del 06/06/1997 in atti dal 06/06/1997 (n. 43122.3/1997))

- **Foglio 56, Particella 821**, Ha. 1.10.42, seminativo, Classe 1, reddito dominicale euro 140,29, reddito agrario euro 54,18 (Nota: detta unità deriva da frazionamento del 18/02/2011 Pratica n. BO0078406 in atti dal 18/02/2011 presentato il 18/02/2011 (n. 78406.1/2011))

- **Foglio 56, Particella 831**, Ha. 0.26.39, seminativo, Classe 1, reddito dominicale euro 33,53, reddito agrario euro 12,95 (Nota: detta unità deriva da frazionamento del 18/02/2011 Pratica n. BO0078406 in atti dal 18/02/2011 presentato il 18/02/2011 (n. 78406.1/2011))

- **Foglio 56, Particella 847**, Ha. 0.00.70, seminativo, Classe 1, reddito dominicale euro 0,89, reddito agrario euro 0,34 (Nota: detta unità deriva da frazionamento del 18/02/2011 Pratica n. BO0078406 in atti dal 18/02/2011 presentato il 18/02/2011 (n. 78406.1/2011))

- **Foglio 56, Particella 850**, Ha. 0.02.75, seminativo, Classe 1, reddito dominicale euro 3,49, reddito agrario euro 1,35 (Nota: detta unità deriva da frazionamento del 18/02/2011 Pratica n. BO0078406 in atti dal 18/02/2011 presentato il 18/02/2011 (n. 78406.1/2011))

- **Foglio 56, Particella 854**, Ha. 0.00.39, frutteto, Classe 1, reddito dominicale euro 1,12, reddito agrario euro 0,42 (Nota: detta unità deriva da frazionamento del 18/02/2011 Pratica n. BO0078406 in atti dal 18/02/2011 presentato il 18/02/2011 (n. 78406.1/2011))

- **Foglio 56, Particella 861**, Ha. 0.16.96, seminativo, Classe 1, reddito dominicale euro 21,55, reddito agrario euro 8,32 (Nota: detta unità deriva da frazionamento del 18/02/2011 Pratica n. BO0078406 in atti dal 18/02/2011 presentato il 18/02/2011 (n. 78406.1/2011))

- **Foglio 56, Particella 862**, Ha. 0.26.02, seminativo, Classe 1, reddito dominicale euro 33,06, reddito agrario euro 12,77 (Nota: detta unità deriva da frazionamento del 18/02/2011 Pratica n. BO0078406 in atti dal 18/02/2011 presentato il 18/02/2011 (n. 78406.1/2011))

NORMATIVA URBANISTICA:

Il perito stimatore Ing. Daniela Della Croce per l'immobile oggetto di trasferimento, attesta quanto segue:

“Dagli accertamenti svolti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Molinella, risulta quanto segue.

Trattasi di Lotti di terreno ubicati all'interno del cosiddetto Ambito Urbano Consolidato, di cui all'Art. 4.2 delle norme tecniche di attuazione del PSC.

“Art. 4.2. Ambiti urbani consolidati (AC) 1. Definizione. Per ambiti urbani consolidati si intendono le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate con continuità, nei quali le funzioni prevalenti sono la residenza e i servizi urbani; che presentano un adeguato livello di qualità urbana e ambientale tale da non richiedere interventi rilevanti di riqualificazione e sono disciplinati dalle norme del RUE. Gli ambiti urbani consolidati comprendono in larga prevalenza aree già edificate, la relativa trama viaria, le dotazioni di aree pubbliche per servizi e attrezzature collettive, singoli lotti liberi; comprendono inoltre le aree in corso di completamento sulla base di piani urbanistici attuativi approvati e vigenti, per nuovi insediamenti con funzioni prevalentemente residenziali e di servizio....

3. Capacità insediativa. Negli ambiti urbani consolidati può realizzarsi una modesta capacità insediativa aggiuntiva esclusivamente derivante dal completamento dell'attuazione di PUA approvati e in corso di realizzazione ovvero da interventi in singoli lotti non attuati di piccola dimensione o da interventi di ampliamento o sostituzione, di entità non quantificabile e comunque trascurabile, o ancora per realizzazione di attrezzature collettive.

7. Disciplina normativa del RUE per le Dotazioni Territoriali Per le aree pubbliche già destinate a spazi e attrezzature collettive in essere e per quelle destinate a far parte del demanio pubblico in forza di convenzioni o atti d'obbligo, il RUE definisce i parametri edilizi ed ambientali per la realizzazione di attrezzature e spazi collettivi.

Nel RUE (var. 4) si legge: “...ART.5.3.2 – AC 6 – RUE APPROVATO E CONVENZIONATO

1) Sono le zone dei Piani adottati e approvati, prima delle rispettive adozione e approvazione del PSC e del RUE, per i quali è stata sottoscritta apposita convenzione urbanistica atta a definire le potenzialità edificatorie e a disciplinare il rapporto tra i soggetti attuatori e l'Amministrazione Comunale.



I citati Piani vengono considerati compatibili con il PSC e con il RUE ed, in virtù dell'approvazione degli stessi e della sottoscrizione della Convenzione, valgono le disposizioni sugli usi, i tipi e parametri d'intervento, le relative modalità di calcolo, i requisiti tipologici, gli standard urbanistici e le modalità di attuazione fissati dagli strumenti urbanistici relativi alle singole aree e quelli fissati dal PRG '99;

2) I Piani attuativi vengono così rinominati:

2.a) PER IL CAPOLUOGO:

- AC6.1 è l'ex. C3.1 a Molinella (Tav.2.1 del RUE); (Approvato con Delibera di CC n° 36 del 22/07/2010)....”

Sono presenti i seguenti titoli edilizi (relativi all'intero Comparto ex C3-1, comprendente **terreni estranei al pignoramento**):

- PPIP approvato con DC 37 del 22/07/2010;
- Variante non sostanziale al PPIP 14277-2011;
- PDC 606-2012 prot.1999;
- SCIA 3580-2016 Prot. 4145;
- SCIA 3647-2016 prot. 16778.

Il Piano Attuativo prevede la realizzazione, nell'ex Comparto C3-1, di una Sc (complessiva) di 5.336,55 mq (4.136,33 mq + 1.200 mq).

I terreni oggetto di pignoramento includono:

- Aree da cedere al Comune per la realizzazione della nuova Tangenziale;
- Aree da cedere al Comune come verde complementare alla viabilità
- Aree da cedere al Comune come parcheggi pubblici
- Aree da cedere al Comune come verde pubblico attrezzato
- Aree destinate a parcheggi pertinenziali
- Aree destinate alla viabilità interna
- Aree edificabili

La superficie edificabile complessiva, all'interno dei terreni pignorati, è di 1.062 mq circa, e include i lotti 7b (300,00 mq circa), 11 (562,42 mq) e 12° (200,00 mq circa); per la cui verifica ci si riporta integralmente alla Convenzione allegata, ai successivi Elaborati in Variante del Piano e ai titoli edilizi rilasciati.

Dalla comparazione tra i terreni pignorati e gli elaborati di Variante del Piano, si rileva che:

- Le aree da cedere al Comune corrispondono ai Mappali: M.637, M.638, M.821, M.831, M.847, M.850, M.851, M.854, M.861, M.862 del Foglio 56

Catasto Terreni;

- I lotti in cui sono previste aree edificabili sono: M.858, M.862, M.868, M.965 del Foglio 56 Catasto Terreni.

Le opere di urbanizzazione di comparto previste nella Convenzione comprendono:

- Opere stradali e di sistemazione generale
- Fognature acque nere
- Fognature acque chiare
- Utenza ENEL
- Illuminazione stradale
- Utenza acqua potabile
- Utenza gas naturale
- Utenza telefonica
- Sistemazione aree verdi

Le opere di urbanizzazione extra comparto previste nella Convenzione comprendono:

- Opere stradali e di sistemazione generale
- Fognature acque nere
- Fognature acque chiare
- Utenza ENEL



- Utenza acqua potabile

Le opere di urbanizzazione non sono state a tuttoggi collaudate in quanto non ultimate.

Sarà necessario presentare una pratica (SCIA) di completamento. L'importo delle lavorazioni rimanenti è intorno ai 300.000,00 €.

L'aggiudicatario dovrà farsi carico degli oneri e delle spese relativi. Tali indicazioni devono intendersi "salvo diverse disposizioni".

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE:

Dalla relazione del custode depositata in data 30 giugno 2025 risulta: "tutti i terreni risultano liberi da persone, sul compendio B e C sono presenti attrezzature da cantiere come recinzioni/container, il compendio A risulta libero."

Maggiori informazioni riguardo allo stato occupazionale verranno fornite solo ed esclusivamente dal custode.

Bologna, 4 marzo 2026

Atto firmato digitalmente
DAL NOTAIO
Dott.ssa Gemma Parisi

