



TRIBUNALE DI BOLOGNA
4° Sezione Civile – Esecuzioni Immobiliari

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Nella procedura esecutiva n. **126/2025** R.G.E.

Promossa da:

BCC NPLS 2022 S.R.L.

Contro:

Indicazione omessa

Vista l'ordinanza ex art. 569 c.p.c. emessa in data 12 Marzo 2026 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 Naldi Sabrina**

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

9 luglio 2026

per il Lotto 1 alle ore 11.30

per Lotto 2 alle ore 11.45

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, volturazione dei beni alienati.

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

Per il lotto uno il prezzo base d'asta è di Euro 870.000,00

Per il lotto dueil prezzo base d'asta è di Euro 310.000,00

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 a Tribunale di Bologna RG. n. 126/2025)

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

IBAN IT66 X070 7202 4110 0000 0761 253

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°, 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, 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. Silvia Codato tel 051.273669 .

LOTTO UNO

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

(come da relazione tecnica agli atti)

Compendio immobiliare oggetto di Piano Particolareggiato di iniziativa Privata con capacità edificatoria in virtù di Convenzione Urbanistica con scadenza nel 2029. Edificabilità da verificarsi a cura dell'acquirente e come da prescrizioni Comunali.

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.

Risultano trascritte:

- **CONVENZIONE EDILIZIA** a rogito Dott. Orlandoni Marco, del 15/09/2010 trascritto in data 12/10/2010, al numero 27765 particolare.

CONVENZIONE EDILIZIA costituita a rogito Dr. Orlandoni Marco, del 18/07/2019 rep.39792/23019, trascritto 08/08/2019 al n. 28856 particolare.

- **CONVENZIONE EDILIZIA** costituita con rogito Dott. Marin Jacopo del 07/09/2023, trascritta in data 20 settembre 2023 al n. 2347 particolare.

- **servitù di metanodotto** costituita con rogito Dott. Barisone Mauro del 19/03/2018, trascritta il 19/03/2018 al n. 8551 particolare.

ATTUALE IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

Catasto Terreni nel Comune di Molinella:

Foglio 27, Particella 381, di classe 1, Redditi: dominicale euro 42,27, agrario euro 14,87, SEMIN ARBOR, consistenza: Mq 3.031,00;

- **Foglio 27, Particella 403**, di classe 1, Redditi: dominicale euro 2,91, agrario euro 1,03, SEMIN ARBOR, consistenza: Mq 209,00;

- **Foglio 27, Particella 425**, di classe U, Redditi: dominicale euro 0,66, agrario euro 0,41, PRATO, consistenza: Mq 229,00;

- **Foglio 27, Particella 427**, di classe 1, Redditi: dominicale euro 2,12, agrario euro 0,82, SEMIN ARBOR, consistenza: Mq 167,00;

- **Foglio 27, Particella 428**, di classe 1, Redditi: dominicale euro 17,70, agrario euro 6,85, SEMINATIVO/INCOLTO, consistenza: Mq 1.538,00;

- **Foglio 27, Particella 429**, di classe 1, Redditi: dominicale euro 42,46, agrario euro 16,40, SEMINATIVO, consistenza: Mq 3.342,00;

- **Foglio 27, Particella 430**, di classe 1, Redditi: dominicale euro 4,04, agrario euro 1,56, SEMIN ARBOR, consistenza: Mq 318,00;

- **Foglio 27, Particella 431**, di classe U, Redditi: dominicale euro 0,00, agrario euro 0,01, INCOLT PROD, consistenza: Mq 20,00;

- **Foglio 27, Particella 432**, di classe 1, Redditi: dominicale euro 21,00, agrario euro 8,11, SEMINATIVO, consistenza: Mq 1.653,00;

- **Foglio 27, Particella 433**, di classe 1, Redditi: dominicale euro 7,10, agrario euro 2,74, SEMINATIVO, consistenza: Mq 559,00;

- **Foglio 27, Particella 434**, di classe 1, Redditi: dominicale euro 55,95, agrario euro 21,61, SEMINATIVO, consistenza: Mq 4.404,00;

- **Foglio 27, Particella 435**, di classe 1, Redditi: dominicale euro 1,72, agrario euro 0,66, SEMINATIVO, consistenza: Mq 135,00;



- **Foglio 27, Particella 436**, di classe 1, Redditi: dominicale euro 18,40, agrario euro 7,10, SEMINATIVO, consistenza: Mq 1.448,00;
- **Foglio 27, Particella 437**, di classe 1, Redditi: dominicale euro 10,61, agrario euro 4,10, SEMINATIVO, consistenza: Mq 835,00;
- **Foglio 27, Particella 438**, di classe 1, Redditi: dominicale euro 9,22, agrario euro 3,56, SEMINATIVO, consistenza: Mq 726,00;
- **Foglio 27, Particella 439**, di classe 1, Redditi: dominicale euro 10,41, agrario euro 4,02, SEMINATIVO, consistenza: Mq 819,00;
- **Foglio 27, Particella 440**, di classe 1, Redditi: dominicale euro 10,49, agrario euro 4,05, SEMINATIVO, consistenza: Mq 1.653,00;
- **Foglio 27, Particella 441**, di classe 1, Redditi: dominicale euro 10,75, agrario euro 4,15, SEMINATIVO, consistenza: Mq846,00;
- **Foglio 27, Particella 442**, di classe 1, Redditi: dominicale euro 5,55, agrario euro 2,21, SEMINATIVO/INCOLT PROD, consistenza: Mq 889,00;
- **Foglio 27, Particella 443**, di classe 1, Redditi: dominicale euro 0,05, agrario euro 0,02, SEMINATIVO, consistenza: Mq 4,00;
- **Foglio 27, Particella 444**, di classe 1, Redditi: dominicale euro 10,82, agrario euro 4,18, SEMINATIVO, consistenza: Mq 852,00;
- **Foglio 27, Particella 445**, di classe 1, Redditi: dominicale euro 10,82, agrario euro 4,18, SEMINATIVO, consistenza: Mq 852,00;
- **Foglio 27, Particella 446**, di classe 1, Redditi: dominicale euro 12,70, agrario euro 4,91, SEMINATIVO, consistenza: Mq 1.000,00;
- **Foglio 27, Particella 447**, di classe 1, Redditi: dominicale euro 12,69, agrario euro 4,90, SEMINATIVO, consistenza: Mq 999,00;
- **Foglio 27, Particella 448**, di classe 1, Redditi: dominicale euro 15,12, agrario euro 5,84, SEMINATIVO, consistenza: Mq 1.190,00;
- **Foglio 27, Particella 449**, di classe 1, Redditi: dominicale euro 15,13, agrario euro 5,84, SEMINATIVO, consistenza: Mq 1.191,00;
- **Foglio 27, Particella 450**, di classe 1, Redditi: dominicale euro 15,72, agrario euro 6,07, SEMINATIVO, consistenza: Mq 1.237,00;
- **Foglio 27, Particella 451**, di classe 1, Redditi: dominicale euro 1,25, agrario euro 0,48, SEMINATIVO, consistenza: Mq 98,00;
- **Foglio 27, Particella 452**, di classe 1, Redditi: dominicale euro 0,62, agrario euro 0,24, SEMINATIVO, consistenza: Mq 49,00;
- **Foglio 27, Particella 453**, di classe 1, Redditi: dominicale euro 14,92, agrario euro 5,76, SEMINATIVO, consistenza: Mq 1.174,00;
- **Foglio 27, Particella 454**, di classe 1, Redditi: dominicale euro 2,67, agrario euro 1,03, SEMINATIVO, consistenza: Mq 210,00;
- **Foglio 27, Particella 455**, di classe 1, Redditi: dominicale euro 3,54, agrario euro 1,37, SEMINATIVO, consistenza: Mq 279,00;
- **Foglio 27, Particella 456**, di classe 1, Redditi: dominicale euro 1,33, agrario euro 0,52, SEMINATIVO, consistenza: Mq 105,00;
- **Foglio 27, Particella 464**, di classe 1, Redditi: dominicale euro 0,24, agrario euro 0,09, SEMINATIVO, consistenza: Mq 19,00
- **Foglio 27, Particella 471**, di classe 1, Redditi: dominicale euro 8,47, agrario euro 3,27, SEMINATIVO, consistenza: Mq 667,00;
- **Foglio 27, Particella 473**, di classe 1, Redditi: dominicale euro 2,15, agrario euro 0,83, SEMINATIVO, consistenza: Mq 169,00;
- **Foglio 27, Particella 474**, di classe 1, Redditi: dominicale euro 1,11, agrario euro 0,43, SEMINATIVO, consistenza: Mq 87,00;
- **Foglio 27, Particella 475**, di classe 1, Redditi: dominicale euro 10,72, agrario euro 4,14, SEMINATIVO, consistenza: Mq 844,00;
- **Foglio 27, Particella 476**, di classe 1, Redditi: dominicale euro 13,42, agrario euro 5,18, SEMINATIVO, consistenza: Mq 1.056,00;
- **Foglio 27, Particella 477**, di classe 1, Redditi: dominicale euro 2,44, agrario euro 0,94, SEMINATIVO, consistenza: Mq 192,00;



- **Foglio 27, Particella 478**, di classe 1, Redditi: dominicale euro 4,73, agrario euro 1,76, SEMINATIVO/SEMIN ARBOR, consistenza: Mq 358,00;
- **Foglio 27, Particella 479**, di classe 1, Redditi: dominicale euro 4,02, agrario euro 1,50, SEMINATIVO, consistenza: Mq 304,00;
- **Foglio 27, Particella 480**, di classe 1, Redditi: dominicale euro 1,46, agrario euro 0,54, SEMINATIVO/SEMIN ARBOR consistenza: Mq 110,00
- **Foglio 27, Particella 481**, di classe 1, Redditi: dominicale euro 5,65, agrario euro 2,09, SEMIN ARBOR/SEMINATIVO, consistenza: Mq 427,00;
- **Foglio 27, Particella 482**, di classe 1, Redditi: dominicale euro 3,16, agrario euro 1,17, SEMIN ARBOR/SEMINATIVO, consistenza: Mq 239,00;
- **Foglio 27, Particella 483**, di classe 1, Redditi: dominicale euro 0,42, agrario euro 0,16, SEMINATIVO/SEMIN ARBOR, consistenza: Mq 32,00;
- **Foglio 27, Particella 484**, di classe 1, Redditi: dominicale euro 5,87, agrario euro 2,18, SEMIN ARBOR/SEMINATIVO, consistenza: Mq 444,00;
- **Foglio 27, Particella 485**, di classe 1, Redditi: dominicale euro 1,87, agrario euro 0,69, SEMIN ARBOR/SEMINATIVO, consistenza: Mq 141,00;
- **Foglio 27, Particella 486**, di classe 1, Redditi: dominicale euro 2,26, agrario euro 0,84, SEMIN ARBOR/SEMINATIVO, consistenza: Mq 171,00;
- **Foglio 27, Particella 487**, di classe 1, Redditi: dominicale euro 3,92, agrario euro 1,45, SEMIN ARBOR/SEMINATIVO, consistenza: Mq 296,00;
- **Foglio 27, Particella 488**, Redditi: dominicale euro 5,05, agrario euro 1,87, SEMINATIVO/ SEMIN ARBOR, consistenza: Mq 382,00;
- **Foglio 27, Particella 489**, di classe 1, Redditi: dominicale euro 1,04, agrario euro 0,39, SEMIN ARBOR/SEMINATIVO, consistenza: Mq 79,00;
- **Foglio 27, Particella 490**, Redditi: dominicale euro 1,81, agrario euro 0,67, SEMIN ARBOR/SEMINATIVO, consistenza Mq 137,00
- **Foglio 27, Particella 491**, Redditi: dominicale euro 5,43, agrario euro 2,02, SEMIN ARBOR/SEMINATIVO, consistenza: Mq 411,00;
- **Foglio 27, Particella 494**, di classe 1, Redditi: dominicale euro 15,58, agrario euro 5,48, SEMIN ARBOR, consistenza: Mq 1.117,00;
- **Foglio 27, Particella 495**, di classe 1, Redditi: dominicale euro 15,63, agrario euro 5,50, SEMIN ARBOR, consistenza: Mq 1.121,00;
- **Foglio 27, Particella 496**, di classe 1, Redditi: dominicale euro 15,63, agrario euro 5,50, SEMINATIVO, consistenza: Mq 1.121,00;
- **Foglio 27, Particella 497**, di classe 1, Redditi: dominicale euro 11,42, agrario euro 4,02, SEMINATIVO, consistenza: Mq 819,00;
- **Foglio 27, Particella 498**, di classe 1, Redditi: dominicale euro 11,42, agrario euro 4,02, SEMIN ARBOR, consistenza: Mq 819,00;
- **Foglio 27, Particella 499**, di classe 1, Redditi: dominicale euro 11,66, agrario euro 4,10, SEMINATIVO, consistenza: Mq 836,00;
- **Foglio 27, Particella 500**, di classe 1, Redditi: dominicale euro 11,67, agrario euro 4,11, SEMIN ARBOR, consistenza: Mq 837,00;
- **Foglio 27, Particella 501**, di classe 1, Redditi: dominicale euro 16,19, agrario euro 5,70, SEMINATIVO, consistenza: Mq 1.161,00;
- **Foglio 27, Particella 502**, di classe 1, Redditi: dominicale euro 16,18, agrario euro 5,69, SEMINATIVO, consistenza: Mq 1.160,00;
- **Foglio 27, Particella 504**, di classe 1, Redditi: dominicale euro 16,33, agrario euro 5,75, SEMINATIVO, consistenza: Mq 1.171,00;
- **Foglio 27, Particella 505**, di classe 1, Redditi: dominicale euro 16,44, agrario euro 5,78, SEMINATIVO, consistenza: Mq 1.179,00;
- **Foglio 27, Particella 506**, Redditi: dominicale euro 9,94, agrario euro 3,50, SEMINATIVO/INCOLT PROD, consistenza: Mq 813,00;
- **Foglio 27, Particella 509**, di classe 1, Redditi: dominicale euro 15,59, agrario euro 5,49, SEMINATIVO, consistenza: Mq 1.118,00;
- **Foglio 27, Particella 510**, di classe 1, Redditi: dominicale euro 11,00, agrario euro 3,87, SEMIN ARBOR, consistenza: Mq 789,00, annotazione di immobile: comprende il FG.27 n.525;



- **Foglio 27, Particella 511**, di classe 1, Redditi: dominicale euro 10,83, agrario euro 3,81, SEMIN ARBOR, consistenza: Mq 777,00;
- **Foglio 27, Particella 512**, di classe 1, Redditi: dominicale euro 6,71, agrario euro 2,36, SEMINATIVO, consistenza: Mq 481,00;
- **Foglio 27, Particella 513**, di classe 1, Redditi: dominicale euro 15,76, agrario euro 5,54, SEMIN ARBOR, consistenza: Mq 1.130,00;
- **Foglio 27, Particella 514** di classe 1, Redditi: dominicale euro 108,50, agrario euro 38,18, SEMIN ARBOR, consistenza: Mq 7.781,00;
- **Foglio 27, Particella 515**, di classe 1, Redditi: dominicale euro 4,55, agrario euro 1,60, SEMIN ARBOR, consistenza: Mq 326,00;
- **Foglio 27, Particella 516**, di classe 1, Redditi: dominicale euro 10,19, agrario euro 3,59, SEMIN ARBOR, consistenza: Mq 731,00;
- **Foglio 27, Particella 517**, di classe 1, Redditi: dominicale euro 8,30, agrario euro 2,92, SEMIN ARBOR, consistenza: Mq 595,00;
- **Foglio 27, Particella 518**, di classe 1, Redditi: dominicale euro 0,50, agrario euro 0,18, SEMIN ARBOR, consistenza: Mq 36,00;
- **Foglio 27, Particella 519**, di classe 1, Redditi: dominicale euro 10,57, agrario euro 3,72, SEMIN ARBOR, consistenza: Mq 758,00;
- **Foglio 27, Particella 520**, di classe 1, Redditi: dominicale euro 10,40, agrario euro 3,66, SEMIN ARBOR, consistenza: Mq 746,00;
- **Foglio 27, Particella 521**, di classe 1, Redditi: dominicale euro 10,05, agrario euro 3,54, SEMIN ARBOR, consistenza: Mq 721,00;
- **Foglio 27, Particella 522**, di classe 1, Redditi: dominicale euro 9,87, agrario euro 3,47, SEMIN ARBOR, consistenza: Mq 708,00;
- **Foglio 27, Particella 523**, di classe 1, Redditi: dominicale euro 12,52, agrario euro 4,41, SEMIN ARBOR, consistenza: Mq 898,00;
- **Foglio 27, Particella 526**, di classe 1, Redditi: dominicale euro 0,38, agrario euro 0,13, SEMIN ARBOR, consistenza: Mq 27,00;
- **Foglio 27, Particella 527**, di classe 1, Redditi: dominicale euro 1,67, agrario euro 0,59, SEMIN ARBOR, consistenza: Mq 120,00;
- **Foglio 27, Particella 528**, di classe 1, Redditi: dominicale euro 0,73, agrario euro 0,26, SEMIN ARBOR, consistenza: Mq 52,00;
- **Foglio 27, Particella 529**, di classe U, Redditi: dominicale euro 0,03, agrario euro 0,01, INCOLT PROD, consistenza: Mq 52,00;
- **Foglio 27, Particella 530**, di classe 1, Redditi: dominicale euro 58,02, agrario euro 20,42, SEMIN ARBOR, consistenza: Mq 4.161,00;
- **Foglio 27, Particella 531**, di classe 1, Redditi: dominicale euro 20,99, agrario euro 7,38, SEMINATIVO, consistenza: Mq 1.505,00;
- **Foglio 27, Particella 532**, di classe 1, Redditi: dominicale euro 80,77, agrario euro 28,42, SEMIN ARBOR, consistenza: Mq 5.792,00;
- **Foglio 27, Particella 533**, di classe 1, Redditi: dominicale euro 29,37, agrario euro 10,33, SEMINATIVO, consistenza: Mq 2.106,00;
- **Foglio 27, Particella 534**, di classe 1, Redditi: dominicale euro 0,47, agrario euro 0,17, SEMIN ARBOR, consistenza: Mq 34,00;
- **Foglio 27, Particella 535**, di classe U, Redditi: dominicale euro 0,01, agrario euro 0,01, INCOLT PROD, consistenza: Mq 11,00;
- **Foglio 27, Particella 536**, di classe U, Redditi: dominicale euro 0,02, agrario euro 0,01, INCOLT PROD, consistenza: Mq 48,00;
- **Foglio 27, Particella 537**, di classe U, Redditi: dominicale euro 0,01, agrario euro 0,01, INCOLT PROD, consistenza: Mq 12,00;
- **Foglio 27, Particella 550**, Redditi: dominicale euro 54,78, agrario euro 20,33, SEMIN ARBOR/SEMINATIVO, consistenza: Mq 4.143,00;
- **Foglio 27, Particella 552**, di classe 1, Redditi: dominicale euro 13,47, agrario euro 5,00, SEMINATIVO, consistenza: Mq 1.019,00;
- **Foglio 27, Particella 568**, di classe 1, Redditi: dominicale euro 15,04, agrario euro 5,81, SEMINATIVO, consistenza: Mq 1.184,00;



- **Foglio 27, Particella 569**, di classe 1, Redditi: dominicale euro 14,99, agrario euro 5,79, SEMINATIVO, consistenza: Mq 1.180,00;
- **Foglio 27, Particella 570**, di classe 1, Redditi: dominicale euro 11,43, agrario euro 4,42, SEMINATIVO, consistenza: Mq 900,00;
- **Foglio 27, Particella 571**, di classe 1, Redditi: dominicale euro 15,60, agrario euro 6,02, SEMINATIVO, consistenza: Mq 1.228,00;
- **Foglio 27, Particella 572**, di classe 1, Redditi: dominicale euro 16,49, agrario euro 6,37, SEMINATIVO, consistenza: Mq 1.298,00;
- **Foglio 27, Particella 573**, di classe 1, Redditi: dominicale euro 16,39, agrario euro 6,33, SEMINATIVO, consistenza: Mq 1.290,00;
- **Foglio 27, Particella 575**, Redditi: dominicale euro 2,96, agrario euro 1,18, SEMINATIVO/INCOLTPROD, consistenza: Mq 479,00;
- **Foglio 27, Particella 577**, di classe 1, Redditi: dominicale euro 12,37, agrario euro 4,78, SEMINATIVO, consistenza: Mq 974,00;
- **Foglio 27, Particella 578**, di classe 1, Redditi: dominicale euro 1,64, agrario euro 0,63, SEMINATIVO, consistenza: Mq 129,00;
- **Foglio 27, Particella 579**, di classe 1, Redditi: dominicale euro 15,22, agrario euro 5,88, SEMINATIVO, consistenza: Mq 1.198,00
- **Foglio 27, Particella 580**, Redditi: dominicale euro 4,95 agrario euro 1,93, INCOLT PROD/SEMINATIVO consistenza: Mq 493,00;
- **Foglio 27, Particella 581**, di classe 1, Redditi: dominicale euro 1,66, agrario euro 0,64, SEMINATIVO, consistenza: Mq 131,00;
- **Foglio 27, Particella 582**, di classe 1, Redditi: dominicale euro 1,35, agrario euro 0,52, SEMINATIVO, consistenza: Mq 106,00;
- **Foglio 27, Particella 583**, di classe 1, Redditi: dominicale euro 5,92, agrario euro 2,29, SEMINATIVO, consistenza: Mq 466,00;
- **Foglio 27, Particella 584**, di classe 1, Redditi: dominicale euro 8,19, agrario euro 3,16, SEMINATIVO, consistenza: Mq 645,00;
- **Foglio 27, Particella 586**, Redditi: dominicale euro 0,41, agrario euro 0,17, INCOLT PROD/SEMINATIVO, consistenza: Mq 40,00;
- **Foglio 27, Particella 587**, Redditi: domenicale euro 0,69. agrario euro 0,26, SEMINATIVO, consistenza: mq 54,00
- **Foglio 27, Particella 588**, Redditi: dominicale euro 0,20, agrario euro 0,09, SEMINATIVO/ INCOLT PROD, consistenza: Mq 20,00;
- **Foglio 27, Particella 589**, di classe 1, Redditi: dominicale euro 23,02, agrario euro 8,89, SEMINATIVO, consistenza: Mq 1.812,00;
- **Foglio 27, Particella 597**, di classe U, Redditi: dominicale euro 0,08, agrario euro 0,05, PRATO, consistenza: Mq 26,00;
- **Foglio 27, Particella 598**, di classe U, Redditi: dominicale euro 2,19, agrario euro 1,37, PRATO, consistenza: Mq 756,00;
- **Foglio 27, Particella 599**, di classe U, Redditi: dominicale euro 0,07, agrario euro 0,04, PRATO, consistenza: Mq 24,00;
- **Foglio 27, Particella 605**, di classe U, Redditi: dominicale euro 1,47, agrario euro 0,92, PRATO, consistenza: Mq 507,00;
- **Foglio 27, Particella 606**, di classe U, Redditi: dominicale euro 0,13, agrario euro 0,08, PRATO, consistenza: Mq 45,00;
- **Foglio 27, Particella 614**, di classe 1, Redditi: dominicale euro 67,92, agrario euro 26,23, SEMINATIVO, consistenza: Mq 5.346,00;
- **Foglio 27, Particella 615**, di classe 1, Redditi: dominicale euro 18,31, agrario euro 7,07, SEMINATIVO, consistenza: Mq 1.441,00;
- **Foglio 27, Particella 617**, di classe 1, Redditi: dominicale euro 7,20, agrario euro 2,78, SEMINATIVO, consistenza: Mq 567,00.

NORMATIVA URBANISTICA:



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

Terreni privi di fabbricati

ITER URBANISTICO – A chiarimento della successione delle fasi progettuali e degli atti pubblici che hanno definito l'attuale Piano Particolareggiato, si elencano:

- 1) Con atto n.494 del 18 dicembre 2000 della Giunta Provinciale è stato approvato il Piano Regolatore Generale del Comune di Molinella (BO);
- 2) Con delibera del Consiglio Provinciale n.19 del 30 marzo 2004 è stato approvato il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale;
- 3) Il Consiglio Comunale di Molinella con Deliberazione n.38 del 22/07/2010 approva il PPIP in Variante al PRG relativamente al Comparto C3.2; il comparto risulta suddiviso in 3 sub compartimenti;
- 4) Per l'attuazione del comparto di cui sopra tra l'Amministrazione Comunale ed i soggetti attuatori in data 15 settembre 2010 è stata stipulata la Convenzione Urbanistica a rogito del Notaio Marco Orlandoni rep.n.15545/8066, registrato all'Agenzia dell'Entrate – Ufficio di Bologna 1 – il giorno 11 ottobre 2010 al n.13819 e trascritto a Bologna il giorno 12 ottobre 2010 all'art. 23.765;
- 5) Il Comune di Molinella ha approvato in seguito il Piano Strutturale Comunale (P.S.C.) ed il Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) di cui alla L.R. n. 20/2000, rispettivamente, con deliberazioni consiliari n.43 del 25/09/2010 e n.44 del 25/09/2010;
- 6) Nel RUE approvato il "Comparto C3.2" è stato denominato "Comparto AC6.2";
- 7) Con Deliberazione n.98 del 28/07/2011 la Giunta Comunale del Comune di Molinella ha approvato una Variante non sostanziale riguardante il menzionato "Comparto AC6.2";
- 8) Successivamente, in data 1° marzo 2017 i Soggetti attuatori del Comparto AC6.2 hanno presentato all'attenzione del Sindaco del Comune di Molinella una proposta di accordo di pianificazione ai sensi dell'art.18 della L.R. 20/2000 (prot. N.3857/17), approvato dalla Giunta comunale con deliberazione n.37 del 20/03/2017 e sottoscritto in data 29/03/2017 (registrato al rep. 8633);
- 9) Il predetto accordo prevede la ripartizione territoriale del Comparto AC6.2 in quattro distinti Sub Compartimenti, denominati Sub 1A, Sub1B, Sub 2, Sub 3 e l'impegno degli attuatori a predisporre quattro distinti strumenti attuativi, in Variante al PPIP oggetto della menzionata Convenzione Urbanistica a rogito del Notaio Jacopo Marin rep. n. 15545 del 15 settembre 2010;
- 10) Coerentemente con quanto stabilito nel menzionato accordo, con Delibera n.34 del 08/06/2017 il Comune di Molinella ha adottato una Variante al PSC che prevede la riduzione della capacità edificatoria del Comparto AC6.2; detta Variante è stata approvata con Delibera di Consiglio Comunale n.15 del 28 febbraio 2018 e con successiva Delibera di C.C. n.14 del 28 febbraio 2018 è stata approvata la Variante al RUE;
- 11) Il Comparto AC6.2 è normato negli artt. 1.8 delle Norme Tecniche del PSC e 5.3.2 delle Norme Tecniche del RUE;
- 12) In esecuzione dell'art. 5 del predetto accordo ex art. 18 L.R. n.20/2000 rep. 8633/2017 i Soggetti attuatori del Comparto AC6.2 hanno presentato una proposta di Masterplan, approvata dal Consiglio Comunale con Deliberazione n.76 del 28/12/2017;
- 13) Con nota acquisita agli atti con prot.n.8578 del 27/04/2018 i Soggetti Attuatori hanno richiesto al Comune di Molinella di procedere nella sottoscrizione di distinte Convenzioni urbanistiche attuative dei singoli Sub Compartimenti definiti con l'accordo ex art. 18 L.R n.20/2000 rep. N.8633 del 29/03/2017, destinate a sostituire integralmente il PPIP oggetto della menzionata Convenzione Urbanistica a rogito Dott. Marco Orlandoni rep. N. 15545 del 15 settembre 2010;
- 14) Successivamente, con deliberazione n.18 del 25 marzo 2019, il Consiglio Comunale di Molinella ha approvato la prima variante al Piano Particolareggiato di iniziativa privata in oggetto ed è stata sottoscritta Convenzione Urbanistica Attuativa a rogito del Notaio Dott. Marco Orlandoni in data 18 luglio 2019 rep. 39792 registrata a Bologna il giorno 8 agosto 2019 al n. 11807, tra i soggetti attuatori ed il Comune di Molinella;
- 15) Con Atto del Notaio Marco Orlandoni in data 18/07/2019 rep. 39794 debitamente registrato, in ottemperanza all'accordo ex art. 18 L.R. 2/2000 sono state cedute al Comune di Molinella le aree individuate



- con la “S” da adibire a servizi scolastici per l’infanzia corrispondenti n.2 Lotti di circa 2.748 mq;
- 16) Per la proposta di Variante al Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata relativa al Comparto AC6.2;
- 17) La Variante di Piano Particolareggiato è stata adottata con Delibera di Consiglio Comunale n.64 del 28 ottobre 2021; entro i termini di Legge non è pervenuta alcuna osservazione;
- 18) Il Piano Particolareggiato di cui sopra è stato contro dedotto e approvato con Delibera Consigliare n.60 nella seduta del 26 ottobre 2022;
- 19) Con detta Delibera Consigliare n.60 del 26 ottobre 2022, in conformità a quanto previsto nell’art. 5, comma 5, del richiamato accordo ai sensi dell’art.18 della L.R. 20/2000 rep. N. 8633 del 29/03/2017, è stata pronunciata la parziale decadenza della precedente Convenzione del 15/10/2010 quanto alle disposizioni di cui all’Unità di Intervento n.2 del Comparto Ac6.2;
- 20) In data 07/09/2023 con atto del Notaio Jacopo Marin, rep. N.10087, raccolta 7375, è stata stipulata Convenzione Attuativa della seconda Variante al Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata del Comparto AC6.2 SUB 2 del RUE del RUE del Comune di Molinella.

Dalla perizia inoltre, risultano i seguenti **Vincoli ed Oneri**: Richiamando quanto tutto contenuto nella Convenzione Urbanistica di cui sopra e nella sua successiva Variante approvata con delibera di CC n.13 del 28/02/2018; la scrivente segnala che a seguito di colloquio con la Dirigente dell’Ufficio Urbanistica del Comune di Molinella, Ing. _____, è emerso che la scadenza della Convenzione risulta prorogata al 2029 seppure con incertezze esecutive in quanto parte delle opere di urbanizzazioni relative alla costruzione di un tratto di tangenziale, stipulate con la prima convenzione prima citata, risultano in virtù di delibere Comunali e successive convenzioni, già realizzate dalla amministrazione Comunale.

Si segnala che in riferimento appunto a tale Convenzione, alla pag. 11 Art. 5, i soggetti attuatori si obbligavano ad effettuare alcuni lavori, tra cui al punto 2. a realizzare un tratto della Tangenziale ovest incluso nel comparto di attuazione; si obbligavano inoltre alla cessione gratuita di tutte le aree non comprese nella superficie fondiaria ed eccedenti lo standard, rinunciando espressamente al versamento del corrispettivo come indicato all’Art. 4.8.3. punto 4 delle NTA del PRG vigente.

Si concordava inoltre la cessione gratuita di tutte le aree a sedime della tangenziale di Molinella ricadente entro il perimetro di Zona C 3-2 e D3.3 a.

Si concordava poi di corrispondere alla Bonifica Renana, previa convenzione, l’importo di Euro 304.382,00 quota parte necessaria per realizzare l’inversione di pendenza degli scoli Bonello e Scacerna, quale condizione prescritta dalla Bonifica Renana per l’attuazione dell’Unità di intervento e l’intercettazione delle fognature bianche ed il conseguente sollevamento delle acque all’interno dello scolo Bonello di Molinella, stimato in Euro 380.000,00.

Successivamente, in data 1° marzo 2017 i soggetti attuatori del Comparto AC6-2 avevano presentato al Comune una proposta di accordo di pianificazione ai sensi dell’Art. 18 della L.R.20/2000 (prot. N.3857/17), approvato dalla Giunta Comunale con deliberazione n.37 del 20/03/2017 e sottoscritto in data 29/03/2017 rep.8633; il predetto accordo prevedeva la ripartizione territoriale del Comparto AC6.2 in quattro distinti sub Comparti, denominati sub 1A, sub 1B sub 2 e sub3, prevedendo la riduzione della capacità edificatoria del Comparto AC6.2, con presentazione di un Masterplan, approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione n.76 del 28/12/2017.

Si segnala che all’Art. 8 pag. 12 di tale Convenzione i soggetti attuatori si obbligano alla realizzazione di tutte le opere di Urbanizzazione primaria ed al loro Collaudo finale.

Con la successiva Convenzione Attuativa della Seconda Variante al Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata del Comparto AC6.2-SUB2, i soggetti attuatori si impegnavano a realizzare oltre alle opere di urbanizzazione primaria, anche tutte le opere di arredo urbano previsto per il Comparto AC6.2 ed a cedere alcune aree presenti nella Tv.7 del progetto depositato, definendo all’Art. 15 – la Decadenza dalla convenzione e garanzie fidejussorie.

Sarà onere dell’aggiudicatario completare le opere di urbanizzazione interne al comparto e extra comparto e successivamente cederle al Comune di Molinella ed assolvere agli obblighi previsti dalla



Convenzione che qui si intende interamente richiamata.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE:

Dalla relazione del custode giudiziario depositata in data 25 ottobre 2025 risulta che è stata stipulata con il sig. _____ una scrittura privata con la quale l'occupante viene autorizzato alla coltivazione dei terreni in cambio della pulizia/manutenzione degli stessi.

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

Bologna li _____

Atto firmato digitalmente
DAL NOTAIO
Dott.ssa Sabrina Naldi

LOTTO DUE

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

(come da relazione tecnica agli atti)

Compendio immobiliare oggetto di Piano Particolareggiato di iniziativa Privata in virtù di Convenzione Urbanistica con scadenza nel 2029. Edificabilità da verificarsi a cura dell'acquirente e come da prescrizioni Comunali.

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.

Risultano trascritte:

- **CONVENZIONE EDILIZIA** costituita con rogito Dr. Orlandoni Marco in data 18/07/2019, trascritto in data 08/08/2019 al n. 28856 particolare.

CONVENZIONE EDILIZIA n. 2347 del 20/09/2023 a rogito Dott. Marin Jacopo, Notaio in Bologna, del 07/09/2023 trascritto in data 20/09/2023 al numero 2347 particolare.

- **servitù di metanodotto** costituita con rogito Dott. Barisone Mauro, del 09/03/2018, trascritta il 19/03/2018 al numero 8551 particolare.

ATTUALE IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

Catasto Terreni del Comune di Molinella:

- **Foglio 28, Particella 333**, di classe 1, Redditi: dominicale euro 3,51, agrario euro 1,35, SEMINATIVO, consistenza: Mq 276,00;

- **Foglio 28, Particella 337**, di classe 1, Redditi: dominicale euro 16,77, agrario euro 6,48, SEMINATIVO, consistenza: Mq 1.320,00;

- **Foglio 28, Particella 338**, di classe 1, Redditi: dominicale euro 0,10, agrario euro 0,04, SEMINATIVO, consistenza: Mq 8,00;

- **Foglio 28, Particella 343**, di classe 1, Redditi: dominicale euro 38,17, agrario euro 14,74, SEMINATIVO, consistenza: Mq 3.004,00;

- **Foglio 28, Particella 344**, di classe 1, Redditi: dominicale euro 12,29, agrario euro 4,74, SEMINATIVO, consistenza: Mq 967,00;

- **Foglio 28, Particella 345**, di classe 1, Redditi: dominicale euro 12,27, agrario euro 4,74, SEMINATIVO,



consistenza: Mq 966,00;

- **Foglio 28, Particella 347**, di classe 1, Redditi: dominicale euro 16,86, agrario euro 6,51, SEMINATIVO, consistenza: Mq 1.327,00;
- **Foglio 28, Particella 348**, di classe 1, Redditi: dominicale euro 12,27, agrario euro 4,74, SEMINATIVO, consistenza: Mq 966,00;
- **Foglio 28, Particella 349**, di classe 1, Redditi: dominicale euro 12,26, agrario euro 4,73, SEMINATIVO, consistenza: Mq 965,00;
- **Foglio 28, Particella 351**, di classe 1, Redditi: dominicale euro 15,58, agrario euro 6,02, SEMINATIVO, consistenza: Mq 1.226,00;
- **Foglio 28, Particella 354**, di classe 1, Redditi: dominicale euro 1,40, agrario euro 0,54, SEMINATIVO, consistenza: Mq 110,00;
- **Foglio 28, Particella 355**, di classe 1, Redditi: dominicale euro 0,70, agrario euro 0,27, SEMINATIVO, consistenza: Mq 55,00
- **Foglio 28, Particella 362**, di classe 1, Redditi: dominicale euro 11,12, agrario euro 4,29, SEMINATIVO, consistenza: Mq 875,00;
- **Foglio 28, Particella 363**, di classe 1, Redditi: dominicale euro 8,00, agrario euro 3,09, SEMINATIVO, consistenza: Mq 630,00;
- **Foglio 28, Particella 364**, di classe 1, Redditi: dominicale euro 10,51, agrario euro 4,06, SEMINATIVO, consistenza: Mq 827,00;
- **Foglio 28, Particella 365**, di classe 1, Redditi: dominicale euro 2,11, agrario euro 0,81, SEMINATIVO, consistenza: Mq 166,00;
- **Foglio 28, Particella 366**, di classe 1, Redditi: dominicale euro 7,89, agrario euro 3,05, SEMINATIVO, consistenza: Mq 621,00;
- **Foglio 28, Particella 367**, di classe 1, Redditi: dominicale euro 11,07, agrario euro 4,27, SEMINATIVO, consistenza: Mq 871,00;
- **Foglio 28, Particella 368**, di classe 1, Redditi: dominicale euro 7,41, agrario euro 2,86, SEMINATIVO, consistenza: Mq 583,00;
- **Foglio 28, Particella 369**, di classe 1, Redditi: dominicale euro 10,23, agrario euro 3,95, SEMINATIVO, consistenza: Mq 805,00;
- **Foglio 28, Particella 374**, di classe 1, Redditi: dominicale euro 6,82, agrario euro 2,63, SEMINATIVO, consistenza: Mq 537,00;
- **Foglio 28, Particella 375**, di classe 1, Redditi: dominicale euro 4,03, agrario euro 1,56, SEMINATIVO, consistenza Mq 317,00;
- **Foglio 28, Particella 376**, di classe 1, Redditi: dominicale euro 6,96, agrario euro 2,69, SEMINATIVO, consistenza: Mq 548,00;
- **Foglio 28, Particella 377**, di classe 1, Redditi: dominicale euro 0,39, agrario euro 0,15, SEMINATIVO, consistenza: Mq 31,00;
- **Foglio 28, Particella 380**, di classe 1, Redditi: dominicale euro 52,09, agrario euro 20,12, SEMINATIVO, consistenza: Mq 4.100,00;
- **Foglio 28, Particella 381**, di classe 1, Redditi: dominicale euro 0,37, agrario euro 0,14, SEMINATIVO, consistenza: Mq 29,00;
- **Foglio 28, Particella 382**, di classe 1, Redditi: dominicale euro 26,93, agrario euro 10,40, SEMINATIVO, consistenza: Mq 2.120,00;
- **Foglio 28, Particella 383**, di classe 1, Redditi: dominicale euro 0,17, agrario euro 0,06, SEMINATIVO, consistenza: Mq 13,00
- **Foglio 28, Particella 385**, di classe 1, Redditi: dominicale euro 3,25, agrario euro 1,26, SEMINATIVO, consistenza: Mq 256,00;
- **Foglio 28, Particella 386**, di classe 1, Redditi: dominicale euro 6,78, agrario euro 2,62, SEMINATIVO, consistenza: Mq 534,00;



- **Foglio 28, Particella 387**, di classe 1, Redditi: dominicale euro 3,77, agrario euro 1,46, SEMINATIVO, consistenza: Mq 297,00;
- **Foglio 28, Particella 388**, di classe 1, Redditi: dominicale euro 2,77, agrario euro 1,07, SEMINATIVO, consistenza: Mq 218,00;
- **Foglio 28, Particella 389**, di classe 1, Redditi: dominicale euro 31,90, agrario euro 12,32, SEMINATIVO, consistenza: Mq 2.511,00;
- **Foglio 28, Particella 390**, di classe 1, Redditi: dominicale euro 22,35, agrario euro 8,63, SEMINATIVO, consistenza: Mq 1.759,00;
- **Foglio 28, Particella 391**, di classe 1, Redditi: dominicale euro 19,45, agrario euro 7,51, SEMINATIVO, consistenza: Mq 1.531,00;
- **Foglio 28, Particella 401**, di classe 1, Redditi: dominicale euro 10,52, agrario euro 4,06, SEMINATIVO, consistenza: Mq 828,00;
- **Foglio 28, Particella 402**, di classe 1, Redditi: dominicale euro 7,62, agrario euro 2,94, SEMINATIVO, consistenza: Mq 600,00
- **Foglio 28, Particella 403**, di classe 1, Redditi: dominicale euro 10,74, agrario euro 4,15, SEMINATIVO, consistenza: Mq 845,00;
- **Foglio 28, Particella 404**, Redditi: dominicale euro 8,65, agrario euro 3,34, SEMINATIVO, consistenza: Mq 681,00;
- **Foglio 28, Particella 405**, di classe 1, Redditi: dominicale euro 1,97, agrario euro 0,76, SEMINATIVO, consistenza: Mq 155,00;
- **Foglio 28, Particella 408**, di classe 1, Redditi: dominicale euro 9,43, agrario euro 3,64, SEMINATIVO, consistenza: Mq 742,00;
- **Foglio 28, Particella 413**, di classe 1, Redditi: dominicale euro 13,29, agrario euro 5,13, SEMINATIVO, consistenza: Mq 1.046,00;
- **Foglio 28, Particella 418**, di classe 1, Redditi: dominicale euro 13,53, agrario euro 4,76, SEMINATIVO, consistenza: Mq 970,00;
- **Foglio 28, Particella 420**, di classe 1, Redditi: dominicale euro 2,22, agrario euro 0,78, SEMINATIVO, consistenza: Mq 159,00;
- **Foglio 28, Particella 423**, di classe 1, Redditi: dominicale euro 9,86, agrario euro 3,47, SEMINATIVO, consistenza: Mq 707,00;
- **Foglio 28, Particella 424**, di classe 1, Redditi: dominicale euro 7,74, agrario euro 2,72, SEMINATIVO, consistenza: Mq 555,00;
- **Foglio 28, Particella 430**, di classe 1, Redditi: dominicale euro 6,76, agrario euro 2,61, SEMINATIVO, consistenza: Mq 532,00;
- **Foglio 28, Particella 431**, di classe 1, Redditi: dominicale euro 1,74, agrario euro 0,67, SEMINATIVO, consistenza: Mq 137,00;
- **Foglio 28, Particella 432**, di classe 1, Redditi: dominicale euro 6,11, agrario euro 2,36, SEMINATIVO, consistenza: Mq 481,00, annotazione di immobile: comprende il FG 28 N.439,449;
- **Foglio 28, Particella 433**, di classe 1, Redditi: dominicale euro 5,64, agrario euro 2,18, SEMINATIVO, consistenza: Mq 444,00;
- **Foglio 28, Particella 435**, di classe 1, Redditi: dominicale euro 6,16, agrario euro 2,38, SEMINATIVO, consistenza: Mq 485,00, annotazione di immobile: comprende il FG.28 N.442,445;
- **Foglio 28, Particella 436**, di classe 1, Redditi: dominicale euro 5,69, agrario euro 2,20, SEMINATIVO, consistenza: Mq 448,00;
- **Foglio 28, Particella 440**, di classe 1, Redditi: dominicale euro 2,26, agrario euro 0,87, SEMINATIVO, consistenza: Mq 178,00, annotazioni di immobile: comprende il FG. 28 n.437;
- **Foglio 28, Particella 443**, di classe 1, Redditi: dominicale euro 4,26, agrario euro 1,64, SEMINATIVO, consistenza: Mq 335,00;
- **Foglio 28, Particella 446**, di classe 1, Redditi: dominicale euro 2,30, agrario euro 0,89, SEMINATIVO,



consistenza: Mq181,00;

- **Foglio 28, Particella 462**, di classe 1, Redditi: dominicale euro 1,56, agrario euro 0,55, SEMINATIVO, consistenza: Mq 112,00;

- **Foglio 28, Particella 464**, di classe 1, Redditi: dominicale euro 3,86, agrario euro 1,36, SEMINATIVO, consistenza: Mq 277,00;

- **Foglio 57, Particella 1033**, di classe 1, Redditi: dominicale euro 0,23, agrario euro 0,09, SEMINATIVO, consistenza: Mq 18,00;

- **Foglio 57, Particella 1034**, di classe 1, Redditi: dominicale euro 0,34, agrario euro 0,13, SEMINATIVO, consistenza: Mq 27,00;

- **Foglio 57, Particella 1035**, di classe 1, Redditi: dominicale euro 2,91, agrario euro 1,12, SEMINATIVO, consistenza: Mq 229,00;

- **Foglio 57, Particella 1036**, di classe 1, Redditi: dominicale euro 2,49, agrario euro 0,96, SEMINATIVO, consistenza: Mq 196,00;

- **Foglio 57, Particella 1037**, di classe 1, Redditi: dominicale euro 54,39, agrario euro 21,00, SEMINATIVO, consistenza: Mq 4.281,00;

- **Foglio 57, Particella 1039**, di classe 1, Redditi: dominicale euro 62,83, agrario euro 24,26, SEMINATIVO, consistenza: Mq4.945,00;

- **Foglio 57, Particella 1040**, di classe 1, Redditi: dominicale euro 3,87, agrario euro 1,50, SEMINATIVO, consistenza: Mq 305,00;

- **Foglio 57, Particella 1041**, di classe 1, Redditi: dominicale euro 6,02, agrario euro 2,33, SEMINATIVO, consistenza: Mq 474,00;

- **Foglio 57, Particella 1042**, di classe 1, Redditi: dominicale euro 7,32, agrario euro 2,83, SEMINATIVO, consistenza: Mq 576,00;

- **Foglio 57, Particella 1046**, di classe 1, Redditi: dominicale euro 7,18, agrario euro 2,77, SEMINATIVO, consistenza: Mq 565,00;

- **Foglio 57, Particella 1049**, di classe 1, Redditi: dominicale euro 0,18, agrario euro 0,07, SEMINATIVO, consistenza: Mq 14,00;

- **Foglio 57, Particella 1050**, di classe 1, Redditi: dominicale euro 14,80, agrario euro 5,72, SEMINATIVO, consistenza: Mq 1.165,00;

- **Foglio 57, Particella 1051**, di classe 1, Redditi: dominicale euro 0,38, agrario euro 0,15, SEMINATIVO, consistenza: Mq 30,00;

- **Foglio 57, Particella 1060**, di classe 2, Redditi: dominicale euro 1,49, agrario euro 0,61, SEMINATIVO, consistenza: Mq 140,00;

- **Foglio 57, Particella 1061**, di classe 2, Redditi: dominicale euro 2,64, agrario euro 1,09, SEMINATIVO, consistenza: Mq 248,00;

- **Foglio 57, Particella 1062**, di classe 2, Redditi: dominicale euro 0,41, agrario euro 0,17, SEMINATIVO, consistenza: Mq 39,00.

Dalla perizia risultano i seguenti VINCOLI E ONERI:

Richiamando quanto tutto contenuto nella Convenzione Urbanistica di cui sopra e nella sua successiva Variante approvata con delibera di CC n.13 del 28/02/2018; la scrivente segnala che a seguito di colloquio con la Dirigente dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Molinella, Ing. _____ è emerso che la scadenza della Convenzione risulta prorogata al 2029 seppure con incertezze esecutive in quanto, parte delle opere di urbanizzazioni relative alla costruzione di un tratto di tangenziale, stipulate con la prima convenzione prima citata, risultano in virtù di delibere Comunali e successive convenzioni, già realizzate dalla amministrazione Comunale.

Si segnala che in riferimento appunto a tale Convenzione, alla pag. 11 Art. 5, i soggetti attuatori si obbligavano ad effettuare alcuni lavori, tra cui al punto 2. A realizzare un tratto della Tangenziale ovest incluso nel comparto di attuazione; si obbligavano inoltre alla cessione gratuita di tutte le aree non comprese nella superficie fondiaria ed eccedenti lo standard, rinunciando espressamente al versamento del



corrispettivo come indicato all'Art. 4.8.3. punto 4 delle NTA del PRG vigente.

Si concordava inoltre la cessione gratuita di tutte le aree a sedime della tangenziale di Molinella ricadente entro il perimetro di Zona C 3-2 e D3.3 a.

Si concordava poi di corrispondere alla Bonifica Renana, previa convenzione, l'importo di Euro 304.382,00 quota parte necessaria per realizzare l'inversione di pendenza degli scoli Bonello e Scacerna, quale condizione prescritta dalla Bonifica Renana per l'attuazione dell'Unità di intervento e l'intercettazione delle fognature bianche ed il conseguente sollevamento delle acque all'interno dello scolo Bonello di Molinella, stimato in Euro 380.000,00.

Successivamente, in data 1° marzo 2017 i soggetti attuatori del Comparto AC6-2 avevano presentato al Comune una proposta di accordo di pianificazione ai sensi dell'Art. 18 della L.R.20/2000 (prot. N.3857/17), approvato dalla Giunta Comunale con deliberazione n.37 del 20/03/2017 e sottoscritto in data 29/03/2017 rep.8633; il predetto accordo prevedeva la ripartizione territoriale del Comparto AC6.2 in quattro distinti sub Comparti, denominati sub 1A, sub 1B sub2 e sub3, prevedendo la riduzione della capacità edificatoria del Comparto AC6.2, con presentazione di un Masterplan, approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione n.76 del 28/12/2017.

Si segnala che all'Art. 8 pag. 12 di tale Convenzione i soggetti attuatori si obbligano alla realizzazione di tutte le opere di Urbanizzazione primaria ed al loro Collaudo finale.

Con la successiva Convenzione Attuativa della Seconda Variante al Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata del Comparto AC6.2-SUB2, i soggetti attuatori si impegnavano a realizzare oltre alle opere di urbanizzazione primaria, anche tutte le opere di arredo urbano previsto per il Comparto AC6.2 ed a cedere alcune aree presenti nella Tv.7 del progetto depositato, definendo all'Art. 15 – la Decadenza dalla convenzione e garanzie fidejussorie.

Sarà onere dell'aggiudicatario completare le opere di urbanizzazione interne al comparto e extra comparto e successivamente cederle al Comune di Molinella ed assolvere agli obblighi previsti dalla Convenzione che qui si intende interamente richiamata.

Si segnala che proprio per lo stato di degrado e abbandono rilevato nei terreni individuati nel LOTTO DUE, il Comune di Molinella ha emesso una sanzione pecuniaria in data 25/07/2025 pari ad € 67.009,00.

Non risultano ulteriori vincoli ed oneri influenti ai fini della valutazione del bene.

NORMATIVA URBANISTICA:

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

Terreni privi di fabbricati

ITER URBANISTICO – A chiarimento della successione delle fasi progettuali e degli atti pubblici che hanno definito l'attuale Piano Particolareggiato, si elencano:

- 1) Con atto n.494 del 18 dicembre 2000 della Giunta Provinciale è stato approvato il Piano Regolatore Generale del Comune di Molinella (BO);
- 2) Con delibera del Consiglio Provinciale n.19 del 30 marzo 2004 è stato approvato il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale;
- 3) Il Consiglio Comunale di Molinella con Deliberazione n.38 del 22/07/2010 approva il PPIP in Variante al PRG relativamente al Comparto C3.2; il comparto risulta suddiviso in 3 sub compartimenti;
- 4) Per l'attuazione del comparto di cui sopra tra l'Amministrazione Comunale ed i soggetti attuatori in data 15 settembre 2010 è stata stipulata la Convenzione Urbanistica a rogito del Notaio Marco Orlandoni rep.n.15545/8066, registrato all'Agenzia dell'Entrate – Ufficio di Bologna 1 – il giorno 11 ottobre 2010 al n.13819 e trascritto a Bologna il giorno 12 ottobre 2010 all'art. 23.765;
- 5) Il Comune di Molinella ha approvato in seguito il Piano Strutturale Comunale (P.S.C.) ed il Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) di cui alla L.R. n. 20/2000, rispettivamente, con deliberazioni consiliari n.43 del 25/09/2010 e n.44 del 25/09/2010;
- 6) Nel RUE approvato il "Comparto C3.2" è stato denominato "Comparto AC6.2";
- 7) Con Deliberazione n.98 del 28/07/2011 la Giunta Comunale del Comune di Molinella ha approvato una



Variante non sostanziale riguardante il menzionato “Comparto AC6.2”; 8) Successivamente, in data 1° marzo 2017 i Soggetti attuatori del Comparto AC6.2 hanno presentato all’attenzione del Sindaco del Comune di Molinella una proposta di accordo di pianificazione ai sensi dell’art.18 della L.R. 20/2000 (prot. N.3857/17), approvato dalla Giunta comunale con deliberazione n.37 del 20/03/2017 e sottoscritto in data 29/03/2017 (registrato al rep. 8633);

9) Il predetto accordo prevede la ripartizione territoriale del Comparto AC6.2 in quattro distinti Sub Comparti, denominati Sub 1A, Sub1B, Sub 2, Sub 3 e l’impegno degli attuatori a predisporre quattro distinti strumenti attuativi, in Variante al PPIP oggetto della menzionata Convenzione Urbanistica a rogito del Notaio Jacopo Marin rep. n. 15545 del 15 settembre 2010;

10) Coerentemente con quanto stabilito nel menzionato accordo, con Delibera n.34 del 08/06/2017 il Comune di Molinella ha adottato una Variante al PSC che prevede la riduzione della capacità edificatoria del Comparto AC6.2; detta Variante è stata approvata con Delibera di Consiglio Comunale n.15 del 28 febbraio 2018 e con successiva Delibera di C.C. n.14 del 28 febbraio 2018 è stata approvata la Variante al RUE;

11) Il Comparto AC6.2 è normato negli artt. 1.8 delle Norme Tecniche del PSC e 5.3.2 delle Norme Tecniche del RUE;

12) In esecuzione dell’art. 5 del predetto accordo ex art. 18 L.R. n.20/2000 rep. 8633/2017 i Soggetti attuatori del Comparto AC6.2 hanno presentato una proposta di Masterplan, approvata dal Consiglio Comunale con Deliberazione n.76 del 28/12/2017;

13) Con nota acquisita agli atti con prot.n.8578 del 27/04/2018 i Soggetti Attuatori hanno richiesto al Comune di Molinella di procedere nella sottoscrizione di distinte Convenzioni urbanistiche attuative dei singoli Sub Comparti definiti con l’accordo ex art. 18 L.R. n.20/2000 rep. N.8633 del 29/03/2017, destinate a sostituire integralmente il PPIP oggetto della menzionata Convenzione Urbanistica a rogito Dott. Marco Orlandoni rep. N. 15545 del 15 settembre 2010;

14) Successivamente, con deliberazione n.18 del 25 marzo 2019, il Consiglio Comunale di Molinella ha approvato la prima variante al Piano Particolareggiato di iniziativa privata in oggetto ed è stata sottoscritta Convenzione Urbanistica Attuativa a rogito del Notaio Dott. Marco Orlandoni in data 18 luglio 2019 rep. 39792 registrata a Bologna il giorno 8 agosto 2019 al n. 11807, tra i soggetti attuatori ed il Comune di Molinella;

15) Con Atto del Notaio Marco Orlandoni in data 18/07/2019 rep. 39794 debitamente registrato, inottemperanza all’accordo ex art. 18 L.R. 2/2000 sono state cedute al Comune di Molinella le aree individuate con la “S” da adibire a servizi scolastici per l’infanzia corrispondenti n.2 Lotti di circa 2.748 mq;

16) Per la proposta di Variante al Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata relativa al Comparto AC6.2;

17) La Variante di Piano Particolareggiato è stata adottata con Delibera di Consiglio Comunale n.64 del 28 ottobre 2021; entro i termini di Legge non è pervenuta alcuna osservazione;

18) Il Piano Particolareggiato di cui sopra è stato contro dedotto e approvato con Delibera Consigliare n.60 nella seduta del 26 ottobre 2022;

19) Con detta Delibera Consigliare n.60 del 26 ottobre 2022, in conformità a quanto previsto nell’art. 5, comma5, del richiamato accordo ai sensi dell’art.18 della L.R. 20/2000 rep. N. 8633 del 29/03/2017, è stata pronunciata la parziale decadenza della precedente Convenzione del 15/10/2010 quanto alle disposizioni di cui all’Unità di Intervento n.2 del Comparto Ac6.2;

20) In data 07/09/2023 con atto del Notaio Jacopo Marin, rep. N.10087, raccolta 7375, è stata stipulata Convenzione Attuativa della seconda Variante al Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata del Comparto AC6.2 SUB 2 del RUE del RUE del Comune di Molinella.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE:

Dalla relazione del custode depositata in data 25 ottobre 2025 risulta che è stata stipulata con il sig. _____ una scrittura privata con la quale l’occupante viene autorizzato alla coltivazione dei terreni in cambio della pulizia/manutenzione degli stessi.

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



custode Avv. Silvia Codato.

Bologna li _____

Atto firmato digitalmente
DAL NOTAIO
Dott.ssa Sabrina Naldi

