



TRIBUNALE DI BOLOGNA

4° Sezione Civile – Esecuzioni Immobiliari

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Nella procedura esecutiva n. **187/2024** R.G.E.

Promossa da:

AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.

Contro:

Indicazione omessa

Vista l'ordinanza ex art. 569 c.p.c. emessa in data 26 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 Chiara Mazzanti** fissa, in conformità al provvedimento di delega, la vendita del compendio immobiliare oggetto della procedura esecutiva suindicata, fissando all'uopo l'udienza del giorno

22 settembre 2026

per il lotto unico ad ore **11.00**

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 unico il prezzo base d'asta è di Euro 429.000,00

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 RGE 187-24) presso **la Banca Monte dei Paschi di Siena - Piazza Dei Tribunali, 6 –**

IBAN IT32D0103002432000010647940

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 l'Avv.

Enrico Ventura Tel. 051-0566551 unitamente all'avv. Frascari

LOTTO UNICO

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

(come da relazione tecnica agli atti)

Piena proprietà in ragione di 1/1 di area comprendente terreni edificabili e porzioni di opere di urbanizzazione, ubicati nel Comune di Valsamoggia (BO), località Bazzano, posti in fregio alla via S. Vincenzo,

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 FABBRICATI - Comune di Valsamoggia (BO), via San

Vincenzo

Fgl P	Mapp	Sub	ZC	Cat	Cl	Cons	Sup Cat	RC €	
16	1031	-	-	D1	-	-	-	102,50	F

CATASTO TERRENI - Comune di Valsamoggia (BO), Bazzano

Fgl	Mapp	Sub	P	Qualità	Cl	Sup mq	Deduz	RD €	RA €
16	959	-	-	Relit strad	-	123	-	-	-
16	976	-	-	Seminativo	2	126	-	1,30	0,94
16	977	-	-	Seminativo	2	193	-	1,99	1,45
16	979	-	-	Frutteto	2	167	-	3,23	1,16
16	981	-	-	Frutteto	2	1157	-	22,41	8,07
16	987	-	-	Seminativo	2	715	-	7,39	5,35
16	991	-	-	Semin arbor	2	48	-	0,50	0,36
16	961	-	-	Relit strad	-	50	-	-	-
16	1006	-	-	Seminativo	2	164	-	1,69	1,23
16	1011	-	-	Seminativo	2	1333	-	13,77	9,98
16	1029	-	-	Seminativo	2	2049	-	21,16	15,34
16	1032	-	-	Seminativo	2	851	-	8,79	6,37
16	1067	-	-	Semin arbor	2	285	-	2,94	2,13
16	1068	-	-	Semin arbor	2	30	-	0,31	0,22
16	1069	-	-	Seminativo	2	144	-	1,49	1,08
16	1070	-	-	Seminativo	2	20	-	0,21	0,15



16	1071	-	-	Seminativo	2	6	-	0,06	0,04
16	1072	-	-	Seminativo	2	1	-	0,01	0,01
16	1073	-	-	Seminativo	2	919	-	9,49	6,88
16	1074	-	-	Seminativo	2	437	-	4,51	3,27
16	1075	-	-	Semin arbor	2	499	-	5,15	3,74
16	1076	-	-	Semin arbor	2	500	-	5,16	3,74
16	1077	-	-	Semin arbor	2	346	-	3,57	2,59
16	1078	-	-	Semin arbor	2	251	-	2,59	1,88
16	1079	-	-	Seminativo	2	244	-	2,52	1,83
16	1080	-	-	Seminativo	2	266	-	2,75	1,99
16	1081	-	-	Seminativo	2	130	-	1,34	0,97
16	1082	-	-	Seminativo	2	319	-	3,29	2,39
16	1085	-	-	Seminativo	2	453	-	4,68	3,39
16	1086	-	-	Seminativo	2	1170	-	12,09	8,76
16	1087	-	-	Seminativo	2	3204	-	33,09	23,99
16	1088	-	-	Seminativo	2	66	-	0,68	0,49
16	1089	-	-	Seminativo	2	453	-	4,68	3,39
16	1090	-	-	Seminativo	2	114	-	1,18	0,85
16	1091	-	-	Seminativo	2	45	-	0,46	0,34
16	1092	-	-	Seminativo	2	67	-	0,69	0,50
16	1097	-	-	Semin arbor	1	25	-	0,32	0,21
16	1098	-	-	Semin arbor	1	774	-	9,99	6,40
16	1099	-	-	Semin arbor	1	421	-	5,44	3,48
16	1100	-	-	Semin arbor	1	947	-	12,33	7,83
16	1101	-	-	Semin arbor	1	135	-	1,74	1,12
16	1102	-	-	Semin arbor	1	177	-	2,29	1,46
16	1103	-	-	Semin arbor	1	265	-	3,42	2,19



16	1104	-	-	Semin arbor	1	54	-	0,70	0,45
16	1105	-	-	Semin arbor	1	13	-	0,17	0,11

NORMATIVA URBANISTICA:

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

Dagli accertamenti eseguiti dallo scrivente presso l'Ufficio Tecnico – Settore edilizia privata – del Comune di Valsamoggia (BO) sono state rilevate le seguenti indicazioni urbanistiche e le seguenti pratiche e titoli edilizi, che interessano gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva.

Indagine urbanistica

I beni oggetto della presente perizia sono interessati dalla vigente normativa urbanistica del Comune di Valsamoggia (BO):

PSC approvato aggiornato e coordinato alla Variante 2015;

- Tav. AB.PSC.1.2a_Tutele e vincoli relativi al sistema idrogeologico - Settore D: fasce adiacenti agli alvei fluviali con prevalente alimentazione laterale; terrazzi alluvionali;

- Tav. AB.PSC.2a_Sistemi dei vincoli e delle tutele - AN.e Ambiti di nuovo insediamento in corso di attuazione secondo la pianificazione vigente (PUA convenzionati) (art. 6.20);

- Tav. BZ.PSC.3b_Ambiti e trasformazioni territoriali - AN.e Ambiti di nuovo insediamento in corso di attuazione secondo la pianificazione vigente (PUA convenzionati) (art. 6.20);

- Tav. AB.PSC.4a_Rete ecologica di livello locale – Connettivo ecologico diffuso, tipo C (art. 3.8 PSC).



RUE approvato aggiornato e coordinato alla Variante 2016:

- Tav. VS.RUE.1d_Ambiti urbani, territoriali rurale e dotazioni territoriali - AN.e Ambiti di nuovo insediamento in corso di attuazione secondo la pianificazione vigente (PUA convenzionati) (art. 4.3.1);

- Tav. VS.RUE.2a2_Ambiti urbani, territoriali rurale e dotazioni territoriali, centri urbani - AN.e Ambiti di nuovo insediamento in corso di attuazione secondo la pianificazione vigente (PUA convenzionati) (art. 4.3.1).

Si segnala l'assunzione del PUG in data 18/03/2024.

*Convenzione urbanistica per l'attuazione del Piano Particolareggiato del Comparto "C2" denominato "S. Vincenzo-Zanetti" in Comune di Bazzano, diretto all'attuazione di un programma prevalentemente di edilizia residenziale convenzionata (**scaduta**).*

La Convenzione urbanistica risulta attualmente scaduta di conseguenza i parametri edificatori che vi erano riportati sono venuti meno.

Sulle aree edificabili oggetto del presente elaborato peritale, sarà possibile operare con un intervento edilizio diretto mediante la presentazione di un Permesso di Costruire, utilizzando regole e parametri edificatori definiti dagli strumenti urbanistici vigenti (RUE e PSC).

Nei colloqui intercorsi con i Tecnici del Comune del servizio Urbanistica, al CTU è stata indicata come capacità edificatoria Uf dell'area in oggetto quella relativa agli ambiti AUC 7a ovvero 0,26 mq/mq così come definito dall'art. 4.2.3 del RUE.

Alla superficie utile Su così determinata andrà sommata una superficie accessoria Sa pari al 65% di Su da destinare a cantine e autorimesse.

Si segnala che, nel momento in cui si scrive, la Pubblica Amministrazione ha assunto il Piano Urbanistico Generale (PUG). Tale piano non è ancora stato



adottato pertanto non è ancora in vigore ed è suscettibile di variazioni future ma non è da escludersi che al momento dell'aggiudicazione il PUG sarà in vigore. A titolo puramente informativo, nel PUG attualmente assunto l'area rientra nell'ambito RUDI 6 - Ambiti caratterizzati da tessuti urbani prevalentemente residenziali a ridotta densità edilizia, ridotta impermeabilità, ridotto valore di isola di calore, elevato grado di dotazioni territoriali, art. 4.6 - con indice fondiario pari a 0,30 mq/mq di superficie utile oltre a superficie accessoria pari al 40% della Su.

In questa sede, il CTU per il calcolo ha fatto riferimento ai parametri degli strumenti urbanistici (RUE e PSC) attualmente vigenti.

Quanto alla superficie fondiaria Sf da utilizzare per il calcolo, questa deve essere riferita ai lotti "liberi" non urbanizzati. Sebbene infatti la Convenzione sia scaduta, le opere di urbanizzazione previste nel Piano Particolareggiato sono state in parte realizzate ed è possibile che in futuro il Comune possa procedere al completamento di quelle ancora non realizzate.

Per lotti "liberi" edificabili si intendono quindi quelli definiti dai mappali 977, 981, 987 e 1029 (si vedano gli schemi grafici all'allegato 6), per un totale di 4.114,00 mq catastalmente determinati.

Quanto agli oneri concessori, al momento della redazione dell'elaborato peritale, la Pubblica Amministrazione non aveva ancora deciso se procedere all'escussione della fideiussione legata alle opere di urbanizzazione. Si tratta di un fatto rilevante che rende incerta la quantificazione degli oneri di urbanizzazione. Si precisa inoltre che parte delle opere di urbanizzazione risultavano completate ma non ancora collaudate e prese in carico dal Comune. Tali opere risultano ancora intestate alla Società esecutata.



In assenza di indicazioni in merito da parte dell'Amministrazione, per il calcolo degli oneri concessori (oneri di urbanizzazione primari U1, secondari U2 e contributo del costo di costruzione Cc), il CTU ha fatto riferimento alle regole generali stabilite dalla DAL 186/2018 e recepite dai Comuni.

Ciò detto è indispensabile evidenziare che la concomitanza di tutti i sopra esposti fattori, la Convenzione urbanistica scaduta con il conseguente venir meno del Piano Urbanistico Attuativo, la presenza di opere di urbanizzazione parzialmente completate ma non ancora prese in carico, la prossima adozione del nuovo strumento urbanistico (PUG), la necessità di presentare un Permesso di Costruire con un progetto che andrà preventivamente approvato dagli Enti preposti, nonché l'incertezza in merito alla quantificazione degli oneri concessori dipendenti dalle scelte future che riterrà di assumere la Pubblica Amministrazione, rendono la stima incerta e il quadro generale complesso e suscettibile di cambiamenti anche significativi, che potrebbero mutare le condizioni future dell'area (e, di conseguenza, il suo valore).

Pertanto, nella consapevolezza di quanto sopra esposto, prima di un eventuale acquisto, è indispensabile che il futuro acquirente verifichi con i Tecnici della Pubblica Amministrazione, sulla base della normativa vigente al momento della vendita, le condizioni sussistenti assumendosene integralmente oneri e rischi.

NOTA SUI MATERIALI PERICOLOSI PER LA SALUTE

Ad una prima analisi visiva, durante il sopralluogo, lo scrivente non ha rilevato la presenza di parti in amianto o altri materiali pericolosi per la salute. Nel caso fossero presenti elementi di questo tipo si precisa che la rimozione e lo smaltimento sono a totale onere e carico del futuro aggiudicatario.



CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI:

L'immobile viene venduto senza garanzia di conformità degli impianti, con onere e spese di adeguamento a carico dell'aggiudicatario.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE:

Come espressamente evidenziato nella relazione del custode depositata in data 26 marzo 2026 e nella perizia dal perito stimatore i terreni sono tutti confinanti tra loro e sono liberamente accessibili, privi di fabbricati sovrastanti (ad eccezione della cabina Enel). I terreni edificabili risultano liberi con la presenza di materiali derelitti. La rimozione di tutti i materiali derelitti, compresa la terra di riporto e ogni eventuale bonifica o pulizia, sono da intendersi a totale onere e carico del futuro aggiudicatario.

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

Bologna li 22 maggio 2026

Atto firmato digitalmente

DAL NOTAIO

Dott.ssa Chiara Mazzanti

