



TRIBUNALE DI BOLOGNA
4° Sezione Civile – Esecuzioni Immobiliari

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Nella procedura esecutiva n. **229/25** R.G.E.

Promossa da:

MAINARDI SRL

Contro:

Indicazione omessa

Vista l'ordinanza ex art. 569 c.p.c. emessa in data 9 APRILE 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. Zambellini Artini Giampaolo**

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

29 settembre 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 1 il prezzo base d'asta è di Euro 198.000,00

Per il lotto 2 il prezzo base d'asta è di Euro 207.000,00

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 PROC. ESEC. IMM. 229/2025) presso la

Emilbanca - Via D'Azeglio, 59 – Bologna

IBAN IT67 N070 7202 4110 0000 0766 529

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 I.V.G. (ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE) Tel. 051/453155 Cell. 348/3615266.

LOTTO UNO

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

(come da relazione tecnica agli atti)

Piena Proprietà di:

Appezamenti di terreno agricoli privi di soprastanti fabbricati, ubicati nel comune di Bologna, in prossimità della linea ferroviaria Bologna-Milano, accessibili da Via Alessandro Tassoni.

I terreni hanno destinazione agricola e sono interamente coltivati a vigneto, sull'intera superficie fondiaria. La conformazione planimetrica del compendio si presenta sostanzialmente regolare con giacitura pianeggiante.

È altresì installato un impianto di pompaggio per il prelievo dell'acqua dell'invaso, collegato a una rete di distribuzione mediante sistema di irrigazione localizzata a goccia. Tale sistema consente l'irrigazione puntuale delle singole piante, con erogazione controllata e programmabile, finalizzata all'ottimizzazione dell'apporto idrico e alla razionalizzazione dei consumi.

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 Bologna:

- ☐ **Foglio 4, Mappale 5**, Seminativo classe 01, Superficie mq. 32853 Reddito Domenicale Euro 432,66 – Agrario Euro 220,57;
- ☐ **Foglio 4, Mappale 6**, Seminativo classe 01, Superficie mq. 1906 Reddito Domenicale Euro 25,10 – Agrario Euro 12,80;
- ☐ **Foglio 4, Mappale 7**, Seminativo classe 01, Superficie mq. 643 Reddito Domenicale Euro 89,97 – Agrario Euro 4,32;
- ☐ **Foglio 4, Mappale 254**, Seminativo classe 01, Superficie mq. 865 Reddito Domenicale Euro 12,06 – Agrario Euro 5,81;
- ☐ **Foglio 4, Mappale 1145**, Vigneto classe 01, Superficie mq. 673 Reddito Domenicale Euro 13,21 -Agrario Euro 6,95;
- ☐ **Foglio 4, Mappale 1167**, Vigneto classe 01, Superficie mq. 220 Reddito Domenicale Euro 4,32 – Agrario Euro 2,27;
- ☐ **Foglio 4, Mappale 1183**, AA-Seminativo classe 01, Superficie mq. 12390 Reddito Domenicale Euro 172,77 – Agrario Euro 83,19
- ☐ **Foglio 4, Mappale 1183**, AB-Vigneto classe 01, Superficie mq. 17963 Reddito Domenicale Euro 352,53 – Agrario Euro 185,54.

NORMATIVA URBANISTICA:

Il perito stimatore Ing. Giuseppe Menna a seguito di accertamenti svolti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bologna rassegna quanto segue:

Situazione urbanistica:



I terreni oggetto della presente procedura esecutiva, sono soggetti alle disposizioni contenute nel Piano Urbanistico Generale (PUG), come modificato dalla variante approvata con delibera del consiglio comunale PG 803390/2024 del 12/07/2024 ed entrata in vigore il 4 dicembre 2024.

Tutele:

Risorse idriche e assetto idrogeologico;
Alvei attivi e invasi dei bacini idrici-
Fasce di tutela fluviale;
Asce di pertinenza fluviale;
Aree ad alta probabilità di inondazione;
Aree potenzialmente interessate da alluvioni frequenti reticolo principale;
Aree potenzialmente interessate da alluvioni poco frequenti reticolo principale e secondario;
Aree potenzialmente interessate da alluvioni rare reticolo principale;
Piano speciale alluvioni maggio 2023;
Elementi naturali e paesaggistici;
Aree da sottoporre a verifica per la presenza di boschi e aree assimilate ai sensi del DLGS 34/2018;

Testimonianze storiche e archeologiche

Zone a media potenzialità archeologica
Rischio sismico
Microzone omogenee in prospettiva sismica

PTM

Ecosistemi naturali e limitazioni per gli interventi all'esterno del territorio
Ecosistema delle acque correnti
Limitazione per gli interventi all'esterno del territorio urbanizzato

Vincoli

Infrastrutture suolo e servitù;
Ferrovie;
Infrastrutture per la navigazione aerea 2;
Ostacoli alla navigazione aerea;
Pericoli per la navigazione aerea.

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 nell'ordinanza di vendita ex art. 569 c.p.c. il Giudice dell'Esecuzione:
"vista la relazione del ctu e del custode giudiziario, all'attuale stato di occupazione, *avuto riguardo alla natura non abitativa/destinazione catastale dell'immobile, all'attuale stato di occupazione:*
- *terreni occupati in forza di contratti di locazione agraria avente data certa anteriore al pignoramento e scadenza in data 31/12/2029, opponibile alla procedura esecutiva;*
Maggiori informazioni riguardo allo stato occupazionale verranno fornite solo ed esclusivamente dal custode I.V.G. (ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE).

LOTTO 2

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

(come da relazione tecnica agli atti)

Piena Proprietà di:

Appezamenti di terreno agricolo, privi di soprastanti fabbricati, siti nel comune di Crevalcore (BO), in prossimità di Via Cacciatori, con accesso diretto dalla medesima viabilità pubblica.
I terreni risultano censiti al catasto Terreni con qualità prevalente seminativo e seminativo irriguo, secondo le risultanze catastali vigenti.



All'interno del fondo è presente un vaso artificiale ad uso irriguo (bacino di accumulo idrico), avente funzione strumentale e pertinenziale rispetto all'attività agricola esercitata sul compendio, destinato all'approvvigionamento idrico per l'irrigazione delle superfici coltivate.

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 Crevalcore:

- **Foglio 43, Mappale 19**, Seminativo classe 02, Superficie mq. 15237 Reddito Domenicale Euro 146,37 – Agrario Euro 102,30;
- **Foglio 43, Mappale 63**, Seminativo classe 02, Superficie mq. 7627, Reddito Domenicale Euro 73,27 – Agrario Euro 51,21;
- **Foglio 43, Mappale 58**, Seminativo classe 02, Superficie mq. 33280 Reddito Domenicale Euro 319,69 – Agrario Euro 223,44;
- **Foglio 43, Mappale 23**, Seminativo classe 02, Superficie mq. 18725 Reddito Domenicale Euro 179,87 – Agrario Euro 125,72;
- **Foglio 43, Mappale 22**, Seminativo irriguo classe U, Superficie mq. 22671 Reddito Domenicale Euro 311,45 – Agrario Euro 169,77.

NORMATIVA URBANISTICA:

Il perito stimatore Ing. Giuseppe Menna per l'immobile oggetto di trasferimento, agli atti del Comune di Crevalcore (BO) attesta:

In relazione ai vigenti strumenti urbanistici ovvero visto il Piano Strutturale Comunale (PSC) approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 27 del 07/04/2011 e successive varianti e visto il Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 238 del 07/04/2011 e le successive varianti, i terreni oggetto della presente procedura esecutiva hanno la seguente classificazione.

Foglio 43 Mappale 23:

Aree di valore naturale e ambientale (AVN), in zone di rispetto dei nodi ecologici complessi, di cui parte in aree morfologicamente depresse a deflusso idrico difficoltoso, di cui parte in aree potenzialmente inondabili, di cui parte in nodi ecologici complessi (completamento).

Unità di paesaggio: terre "basse" delle partecipanze.

Foglio 43 Mappali 22,58:

Ambiti agricoli di interesse paesaggistico (ARP), in aree morfologicamente depresse a deflusso idrico difficoltoso.

Unità di paesaggio: terre "basse" delle partecipanze.

Foglio 43 Mappali 19,63,23

AVN – Aree di valore naturale e ambientale

Foglio 43 Mappale 22,58

ARP Ambiti agricoli di interesse paesaggistico.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE:

Come espressamente evidenziato nell'ordinanza di vendita ex art. 569 c.p.c. il Giudice dell'Esecuzione:



“vista la relazione del ctu e del custode giudiziario, all’attuale stato di occupazione, avuto riguardo alla natura non abitativa/destinazione catastale dell’immobile, all’attuale stato di occupazione: i terreni sono occupati in forza di contratto di locazione ultranovennale trascritto anteriormente al pignoramento, opponibile alla procedura esecutiva”.

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

Bologna lì 20 maggio 2026

Atto firmato digitalmente
DAL NOTAIO
Dott. Zambellini Artini Giampaolo

