



TRIBUNALE DI BOLOGNA
Sezione Fallimentare

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

FALLIMENTO N. 152/2013

FALLIMENTO: " PIAN DEI GRILLI S.R.L."

G.D.: Dott.ssa Alessandra Mirabelli

CURATORE: Dott. Marcello Tarabusi

NOTAIO DELEGATO ALLA VENDITA: Dott. Maurizio Gullà

Il Notaio delegato alla vendita **Dott. Maurizio Gullà**, con studio in Bologna (BO), Vicolo Fantuzzi n. 5/b
Visti gli artt. 570 e ss c.p.c.

visto il Programma di liquidazione approvato dal giudice delegato Dott.ssa Alessandra Mirabelli in data 3
agosto 2026,

dispone la vendita degli immobili compendio della procedura fallimentare in epigrafe fissando all'uopo:

l'udienza del giorno 2 DICEMBRE 2026

per il lotto 9 Imm alle ore 10.15 per quanto attiene alla vendita senza incanto

Per il lotto 9 bis alle ore 10.30 per quanto attiene alla vendita senza incanto

per il lotto 10 Imm. alle ore 11.00 per quanto attiene alla vendita senza incanto

per il lotto 11 alle ore 11.15 per quanto attiene alla vendita senza incanto

stabilendo le seguenti modalità e condizioni:

1) La vendita avrà luogo presso il Tribunale Civile di Bologna in apposita Sala sita in **Piazzetta Prendiparte
n. 2- Bologna;**

2) **Per il lotto 9 Imm. il prezzo base d'asta è di Euro 600.000,00. Si evidenzia che è espressamente
prevista l'applicabilità degli artt. 571 e 572, terzo comma, c.p.c., nella parte in cui prevedono la
possibilità di depositare offerte che siano inferiori al prezzo base d'asta, nel limite del 25%.**

**Si precisa che nel caso in cui non pervengano offerte regolari ritenute valide per il lotto 9 Imm.
unitariamente considerato, saranno accettate offerte anche per il lotto 9 bis**

**Per il lotto 9 bis il prezzo base d'asta è di Euro 50.000,00. Si precisa che: non è prevista la possibilità di
depositare offerte al ribasso rispetto al prezzo base d'asta**

**Per il lotto 10 Imm. il prezzo base d'asta è di Euro 35.000,00. Si evidenzia che è espressamente prevista
l'applicabilità degli artt. 571 e 572, terzo comma, c.p.c., nella parte in cui prevedono la possibilità di
depositare offerte che siano inferiori al prezzo base d'asta, nel limite del 25%.**

**Per il lotto 11 Imm. il prezzo base d'asta è di Euro 134.000,00. Si evidenzia che non è prevista la
possibilità di depositare offerte al ribasso rispetto al prezzo base d'asta**

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 n. **35268942, presso la BPER Banca S.p.A., filiale Via G. Venezian in Bologna**

IBAN IT64O0538702406000035268942

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

5) Per la vendita **senza incanto** l'offerta dovrà essere depositata in busta chiusa presso l'**Ufficio Unico Vendite presso il Tribunale di Bologna**, via Farini n. 1, piano 2°; unitamente a tale domanda di partecipazione dovrà essere inserita nella busta chiusa anche la ricevuta dell'avvenuto versamento di cui al precedente punto 4. L'aggiudicatario dovrà dichiarare residenza ed eleggere domicilio in Bologna ai sensi dell'art. 582 c.p.c., in mancanza le notificazioni e comunicazioni saranno effettuate presso la Cancelleria.

6) La domanda di partecipazione dovrà riportare:

- ◆ le complete generalità dell'offerente
- ◆ l'indicazione del codice fiscale;
- ◆ in caso di persona coniugata, il regime patrimoniale prescelto;
- ◆ in caso di offerta presentata per conto e nome di una società, dovrà essere prodotto certificato in originale della C.C.I.A.A. dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente in udienza.

7) In presenza di una pluralità di domande il Notaio delegato procederà ad una gara tra i partecipanti.

8) 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°.

9) 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.

10) Quanto alla pubblicità in funzione della vendita, il notaio provvederà:

- a) all'inserimento dell'avviso di vendita e della relazione di stima dell'esperto sul sito internet www.intribunale.net.
- b) 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 (ivi inclusa la pubblicità sul sito www.ivgbologna.it e, di riflesso, su www.astagiudiziaria.com e www.immobiliare.it) o da concordarsi con il Giudice ed il curatore.

Per informazioni tecniche relative all'immobile oggetto di vendita e anche per concordare un eventuale sopralluogo rivolgersi al curatore Dott. Marcello Tarabusi tel. 051/582270.

LOTTO 9

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

“Edificio realizzato ad uso residenziale sito in Loiano (BO), località La Guarda, Via Fontana Gennaia, diviso in tre corpi scale e costituito da un totale di nr.14 appartamenti e nr.12 autorimesse, nr.15 posti auto scoperti e nr 8 cantine. Sei degli alloggi in oggetto hanno giardino esclusivo e alcuni ingresso indipendente, mentre gli altri sono dotati di terrazzi”.

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 della procedura.

Risultano trascritte:

- **servitù di acquedotto trascritta in data 3 agosto 1981 all'art.14708;**
- **servitù di condotta fognaria trascritta in data 4 dicembre 2001 all'art.34855;**
- **servitù di acquedotto a favore dell'Hera S.p.a, trascritta in data 20 settembre 2007 all'art.31929.**

ATTUALE IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

Catasto Fabbricati del Comune di Loiano (BO):

- **foglio 7, mappale 643 sub 4**, Via Fontana Gennaia, piano T, categoria C/6, classe 1, mq. 12, superficie catastale totale 12 mq., R.C. euro 43,38;
- **foglio 7, mappale 643 sub 5**, Via Fontana Gennaia, piano T, categoria C/6, classe 1, mq. 12, superficie catastale totale 12 mq., R.C. euro 43,38;
- **foglio 7, mappale 643 sub 6**, Via Fontana Gennaia, piano T, categoria C/6, classe 1, mq. 12, superficie catastale totale 12 mq., R.C. euro 43,38;
- **foglio 7, mappale 643 sub 7**, Via Fontana Gennaia, piano T, categoria C/6, classe 1, mq. 12, superficie catastale totale 12 mq., R.C. euro 43,38
- **foglio 7, mappale 643 sub 8**, Via Fontana Gennaia, piano T, categoria C/6, classe 1, mq. 12, superficie catastale totale 12 mq., R.C. euro 43,38
- **foglio 7, mappale 643 sub 9**, Via Fontana Gennaia, piano T, categoria C/6, classe 1, mq. 12, superficie catastale totale 12 mq., R.C. euro 43,38
- **foglio 7, mappale 643 sub 10**, Via Fontana Gennaia, piano T, categoria C/6, classe 1, mq. 12, superficie catastale totale 12 mq., R.C. euro 43,38
- **foglio 7, mappale 643 sub 11**, Via Fontana Gennaia, piano T, categoria C/6, classe 1, mq. 12, superficie catastale totale 12 mq., R.C. euro 43,38
- **foglio 7, mappale 643 sub 12**, Via Fontana Gennaia, piano T, categoria C/6, classe 1, mq. 12, superficie catastale totale 12 mq., R.C. euro 43,38
- **foglio 7, mappale 643 sub 13**, Via Fontana Gennaia, piano T, categoria C/6, classe 1, mq. 12, superficie catastale totale 12 mq., R.C. euro 43,38
- **foglio 7, mappale 643 sub 14**, Via Fontana Gennaia, piano T, categoria C/6, classe 1, mq. 12, superficie catastale totale 12 mq., R.C. euro 43,38
- **foglio 7, mappale 643 sub 15**, Via Fontana Gennaia, piano T, categoria C/6, classe 1, mq. 12, superficie catastale totale 12 mq., R.C. euro 43,38
- **foglio 7, mappale 643 sub 16**, Via Fontana Gennaia, piano T, categoria C/6, classe 1, mq. 12, superficie catastale totale 12 mq., R.C. euro 43,38
- **foglio 7, mappale 643 sub 17**, Via Fontana Gennaia, piano T, categoria C/6, classe 1, mq. 12, superficie catastale totale 12 mq., R.C. euro 43,38
- **foglio 7, mappale 643 subalterni 19, 29 e 38 tra di loro graffiati**, Via Fontana Gennaia, piano T, categoria A/3, classe 3, vani 4, superficie catastale totale 65 mq., totale escluse aree scoperte 62 mq., R.C. euro 247,90
- **foglio 7, mappale 643 subalterni 23 e 47 tra di loro graffiati**, Via Fontana Gennaia, piano 2, categoria A/3, classe 3, vani 4, superficie catastale totale 89 mq., totale escluse aree scoperte 81 mq., R.C. euro 247,90
- **foglio 7, mappale 643 subalterni 24 e 44 tra di loro graffiati**, Via Fontana Gennaia, piano 1, categoria A/3, classe 3, vani 3, superficie catastale totale 55 mq., totale escluse aree scoperte 50 mq., R.C. euro 185,92
- **foglio 7, mappale 643 subalterni 25, 41 e 50 tra di loro graffiati**, Via Fontana Gennaia, piano T, categoria A/3, classe 3, vani 4, superficie catastale totale 69 mq., totale escluse aree scoperte 63 mq., R.C. euro 247,90



- **foglio 7, mappale 643 subalterni 26, 40 e 51 tra di loro graffiati**, Via Fontana Gennaia, piano T, categoria A/3, classe 3, vani 4, superficie catastale totale 72 mq., totale escluse aree scoperte 65 mq., R.C. euro 247,90
- **foglio 7, mappale 643 sub 31**, Via Fontana Gennaia, piano 1, categoria A/3, classe 3, vani 3,5, superficie catastale totale 65 mq., totale escluse aree scoperte 63 mq., R.C. euro 216,91
- **foglio 7, mappale 643 sub 32**, Via Fontana Gennaia, piano 1, categoria A/3, classe 3, vani 3,5, superficie catastale totale 66 mq., totale escluse aree scoperte 64 mq., R.C. euro 216,91
- **foglio 7, mappale 643 sub 42**, Via Fontana Gennaia, piano 1, categoria A/3, classe 3, vani 4, superficie catastale totale 74 mq., totale escluse aree scoperte 70 mq., R.C. euro 247,90
- **foglio 7, mappale 643 sub 45**, Via Fontana Gennaia, piano 1, categoria A/3, classe 3, vani 4, superficie catastale totale 75 mq., totale escluse aree scoperte 71 mq., R.C. euro 247,90
- **foglio 7, mappale 643 sub 46**, Via Fontana Gennaia, piano 2, categoria A/3, classe 3, vani 3, superficie catastale totale 66 mq., totale escluse aree scoperte 59 mq., R.C. euro 185,92
- **foglio 7, mappale 643 sub 48**, Via Fontana Gennaia, piano 2, categoria A/3, classe 3, vani 3, superficie catastale totale 68 mq., totale escluse aree scoperte 61 mq., R.C. euro 185,92
- **foglio 7, mappale 643 sub 52**, Via Fontana Gennaia, piano 1, categoria A/3, classe 3, vani 3,5, superficie catastale totale 64 mq., totale escluse aree scoperte 62 mq., R.C. euro 216,91
- **foglio 7, mappale 643 sub 53**, Via Fontana Gennaia, piano 1, categoria A/3, classe 3, vani 3,5, superficie catastale totale 67 mq., totale escluse aree scoperte 65 mq., R.C. euro 216,91
- **foglio 7, mappale 643 sub 59**, Via Fontana Gennaia, piano S1, categoria C/6, classe 2, mq. 14, superficie catastale totale 15 mq., R.C. euro 59,29
- **foglio 7, mappale 643 sub 61**, Via Fontana Gennaia, piano S1, categoria C/6, classe 2, mq. 15, superficie catastale totale 16 mq., R.C. euro 63,52
- **foglio 7, mappale 643 sub 62**, Via Fontana Gennaia, piano S1, categoria C/6, classe 2, mq. 19, superficie catastale totale 20 mq., R.C. euro 80,46
- **foglio 7, mappale 643 sub 64**, Via Fontana Gennaia, piano S1, categoria C/6, classe 2, mq. 15, superficie catastale totale 16 mq., R.C. euro 63,52
- **foglio 7, mappale 643 sub 65**, Via Fontana Gennaia, piano S1, categoria C/6, classe 2, mq. 19, superficie catastale totale 21 mq., R.C. euro 80,46
- **foglio 7, mappale 643 sub 66**, Via Fontana Gennaia, piano S1, categoria C/6, classe 2, mq. 19, superficie catastale totale 20 mq., R.C. euro 80,46
- **foglio 7, mappale 643 sub 67**, Via Fontana Gennaia, piano S1, categoria C/6, classe 2, mq. 15, superficie catastale totale 16 mq., R.C. euro 63,52
- **foglio 7, mappale 643 sub 68**, Via Fontana Gennaia, piano S1, categoria C/6, classe 2, mq. 14, superficie catastale totale 16 mq., R.C. euro 59,29
- **foglio 7, mappale 643 sub 69**, Via Fontana Gennaia, piano S1, categoria C/6, classe 2, mq. 15, superficie catastale totale 16 mq., R.C. euro 63,52
- **foglio 7, mappale 643 sub 70**, Via Fontana Gennaia, piano S1, categoria C/6, classe 2, mq. 13, superficie catastale totale 15 mq., R.C. euro 55,05
- **foglio 7, mappale 643 sub 71**, Via Fontana Gennaia, piano S1, categoria C/6, classe 2, mq. 13, superficie catastale totale 15 mq., R.C. euro 55,05
- **foglio 7, mappale 643 sub 74**, Via Fontana Gennaia, piano S1, categoria C/2, classe 1, mq. 4, superficie catastale totale 6 mq., R.C. euro 11,98
- **foglio 7, mappale 643 sub 75**, Via Fontana Gennaia, piano S1, categoria C/2, classe 1, mq. 2, superficie catastale totale 2 mq., R.C. euro 5,99
- **foglio 7, mappale 643 sub 76**, Via Fontana Gennaia, piano S1, categoria C/2, classe 1, mq. 4, superficie catastale totale 5 mq., R.C. euro 11,98
- **foglio 7, mappale 643 sub 78**, Via Fontana Gennaia, piano S1, categoria C/2, classe 1, mq. 3, superficie catastale totale 4 mq., R.C. euro 8,99



- **foglio 7, mappale 643 sub 79**, Via Fontana Gennaia, piano S1, categoria C/2, classe 1, mq. 4, superficie catastale totale 4 mq., R.C. euro 11,98
- **foglio 7, mappale 643 sub 80**, Via Fontana Gennaia, piano S1, categoria C/2, classe 1, mq. 4, superficie catastale totale 4 mq., R.C. euro 11,98
- **foglio 7, mappale 643 sub 81**, Via Fontana Gennaia, piano S1, categoria C/2, classe 1, mq. 4, superficie catastale totale 4 mq., R.C. euro 11,98
- **foglio 7, mappale 643 sub 82**, Via Fontana Gennaia, piano S1, categoria C/2, classe 1, mq. 4, superficie catastale totale 4 mq., R.C. euro 11,98
- **foglio 7, mappale 643 sub 83**, Via Fontana Gennaia, piano S1, categoria C/6, classe 3, mq. 19, superficie catastale totale 19 mq., R.C. euro 94,20.

Si precisa che è compresa la comproprietà pro-quota dell'area distinta al Catasto Terreni del Comune di Loiano: foglio 7, mappale 624 di mq. 129.

Come espressamente evidenziato nella perizia estimativa del perito stimatore Geom. Adriano Borri, depositata nel fascicolo: *si riconosce una generale conformità salvo le seguenti lievi differenze rispetto alle planimetrie catastali:*

- Appartamento sub. 31: le altezze interne sono minori di quanto dichiarato in planimetria catastale;
- Appartamento sub. 32: le altezze interne sono minori di quanto dichiarato in planimetria catastale;
- Appartamento sub. 46: le altezze interne sono minori di quanto dichiarato in planimetria catastale;
- Appartamento sub. 48: le altezze sono minori di quanto dichiarato in planimetria catastale;
- Appartamento sub. 52: le altezze sono minori di quanto dichiarato in planimetria catastale;
- Appartamento sub. 53: le altezze sono minori di quanto dichiarato in planimetria catastale;
- Autorimessa sub. 61: è presente un accesso al vuoto tecnico adiacente creando così la possibilità di avere un locale aggiuntivo ad uso cantina;
- Autorimessa sub. 67: è presente un accesso al vuoto tecnico adiacente creando così la possibilità di avere un locale aggiuntivo ad uso cantina.

NORMATIVA URBANISTICA:

Il perito stimatore Geom. Adriano Borri per l'immobile oggetto di trasferimento, attesta in perizia quanto segue:

“Titoli edilizi – Allegato <D> - Elaborati grafici di confronto titoli edilizi e catasto – Allegato <E>.

In relazione al Piano Strutturale Comunale ed il Regolamento Urbanistico Edilizio del Comune di Loiano la maggior porzione del lotto, comunque corrispondente a quanto edificato, ricade in “Ambito a prevalente destinazione residenziale ad assetto urbanistico consolidato ed in corso di attuazione”, normato dall'art.22 delle norme del P.S.C. e, in particolare, in “Aree residenziali ad assetto urbanistico consolidato a bassa densità – AC_1b”, disciplinate dall'art. 38 del R.U.E..

La porzione residua ricade in “Territorio rurale – Aree di valore naturale ed ambientale – AVN”, normato dall'art.29 del P.S.C. e dall'art.49 del R.U.E., inedificabile.

• *Titoli edilizi a disposizione:*

- **Permesso di costruire PG 11517-2007 pratica 142** per “Costruzione di fabbricato residenziale da realizzare in Loiano, Via FONTANA GENNAIA, sull'area distinta in Catasto: foglio 7, mappale 623”. La pratica fornita dall'Amministrazione comunale contiene:

- Titolo edilizio;
- Tav. 1 Planimetrie e Sezioni terreno; Tav. 2 Piante, Sezioni e Prospetti; Tav. 3 Integrativa Planimetria distanze e verde; Tav. Planimetria Rete Fognaria;
- Relazione legge .10/1991 con schema impianti; Dichiarazione impianti esecuzione a regola d'arte;
- Schema scarichi, Parere scarico e Autorizzazione allo scarico,
- Parere USL, Autorizzazione vincolo idrogeologico; Inizio lavori e altri doc.



- *Elaborati e documenti deposito strutturale;*
- **Denuncia di Inizio Attività PG 1723 del 07/03/2009** per “Variante in corso d’opera”. La pratica fornita dall’Amministrazione comunale contiene:
 - *Modulo; Relazione di Asseverazione;*
 - *Tav. 1 Impianto Riscaldamento posa pannelli; Tav. U Piante e Prospettoi; Tav. 3 Impianto di Riscaldamento CT; Documentazione fotografica; Documentazione catastale ecc.;*
- **Denuncia di Inizio Attività PG 8569 del 18/12/2010** per “Variante in corso d’opera per modifiche interne ed esterne”. La pratica fornita dall’Amministrazione comunale contiene:
 - *Modulo; Relazione di Asseverazione;*
 - *Tav. 1 Planimetrie; Tav. 2 Piante e Interventi; Tav. 2 Integrativa S1; Tav. Integrativa Planimetria, particolari; Tavole impianti di riscaldamento; Documentazione fotografica; Documentazione catastale, Relazione tecnica ecc.;*

Ai sensi della vigente normativa edilizia gli immobili oggetto di trasferimento, come dichiarato dallo stesso perito stimatore, evidenziano alcune **difformità che dovranno essere regolarizzate a cura e spese dell’aggiudicatario.**

CERTIFICAZIONE ENERGETICA:

Gli Attestati di Prestazione Energetica di cui al D.Lgs. n. 192/2005 come da ultimo modificato dal D.L. n. 145 del 23 dicembre 2013 (art. 1, commi 7 et 8), sono in corso di redazione da parte del perito stimatore.

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:

Dalla relazione del perito risulta che: Gli immobili sono liberi

LOTTO 9 BIS

DESCRIZIONE DELL’IMMOBILE

“Fabbricato costituito da Unità immobiliare ad uso residenziale e posto auto privato condominiale più corti di pertinenza”.

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 della procedura.

Risultano trascritte:

- **servitù di acquedotto trascritta in data 3 agosto 1981 all’art.14708;**
- **servitù di condotta fognaria trascritta in data 4 dicembre 2001 all’art.34855;**
- **servitù di acquedotto a favore dell’Hera S.p.a, trascritta in data 20 settembre 2007 all’art.31929.**

ATTUALE IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

Catasto Fabbricati del Comune di Loiano:

- **foglio 7, mappale 643 sub 35, sub 37 e sub 73 tra di loro graffiati**, Via Fontana Gennaia, piano T, categoria A/3, classe 3, vani 4, superficie catastale totale 81 mq., totale escluse aree scoperte 75 mq., R.C. euro 247,90
- **foglio 7, mappale 643 sub 3**, Via Fontana Gennaia, piano T, categoria C/6, classe 1, mq. 14, superficie catastale totale 14 mq., R.C. euro 50,61.



NORMATIVA URBANISTICA:

Il perito stimatore Geom. Adriano Borri per l'immobile oggetto di trasferimento, in perizia attesta quanto segue:

“In relazione al Piano Strutturale Comunale ed il Regolamento Urbanistico Edilizio del Comune di Loiano la maggior porzione del lotto, comunque corrispondente a quanto edificato, ricade in “Ambito a prevalente destinazione residenziale ad assetto urbanistico consolidato ed in corso di attuazione”, normato dall’art.22 delle norme del P.S.C. e, in particolare, in “Aree residenziali ad assetto urbanistico consolidato a bassa densità – AC_1b”, disciplinate dall’art. 38 del R.U.E..

La porzione residua ricade in “Territorio rurale – Aree di valore naturale ed ambientale – AVN”, normato dall’art.29 del P.S.C. e dall’art.49 del R.U.E., inedificabile.

• **Titoli edilizi a disposizione:**

- **Permesso di costruire PG 11517-2007** pratica 142 per “Costruzione di fabbricato residenziale da realizzare in Loiano, Via FONTANA GENNAIA, sull’area distinta in Catasto: foglio 7, mappale 623”. La pratica fornita dall’Amministrazione comunale contiene:

- Titolo edilizio;

- Tav. 1 Planimetrie e Sezioni terreno; Tav. 2 Piante, Sezioni e Prospetti; Tav. 3 Integrativa Planimetria distanze e verde; Tav. Planimetria Rete Fognaria;

- Relazione legge .10/1991 con schema impianti; Dichiarazione impianti esecuzione a regola d’arte;

- Schema scarichi, Parere scarico e Autorizzazione allo scarico,

- Parere USL, Autorizzazione vincolo idrogeologico; Inizio lavori e altri doc.

- Elaborati e documenti deposito strutturale;

- **Denuncia di Inizio Attività PG 1723 del 07/03/2009** per “Variante in corso d’opera”. La pratica fornita dall’Amministrazione comunale contiene:

- Modulo; Relazione di Asseverazione;

- Tav. 1 Impianto Riscaldamento posa pannelli; Tav. U Piante e Prospetti; Tav. 3 Impianto di Riscaldamento CT; Documentazione fotografica; Documentazione catastale ecc.;

- **Denuncia di Inizio Attività PG 8569 del 18/12/2010** per “Variante in corso d’opera per modifiche interne ed esterne”. La pratica fornita dall’Amministrazione comunale contiene:

- Modulo; Relazione di Asseverazione;

- Tav. 1 Planimetrie; Tav. 2 Piante e Interventi; Tav. 2 Integrativa SI; Tav. Integrativa Planimetria, particolari; Tavole impianti di riscaldamento; Documentazione fotografica; Documentazione catastale, Relazione tecnica ecc.;

Si rimanda alla perizia per ogni approfondimento

Ai sensi della vigente normativa edilizia gli immobili oggetto di trasferimento, come dichiarato dallo stesso perito stimatore, evidenziano alcune **difformità che dovranno essere regolarizzate a cura e spese dell’aggiudicatario.**

CERTIFICAZIONE ENERGETICA:

L’immobile è dotato dell’Attestato di Prestazione Energetica di cui al D.Lgs. n. 192/2005 come da ultimo modificato dal D.L. n. 145 del 23 dicembre 2013 (art. 1, commi 7 et 8), dal quale risulta che l’immobile pignorato rientra nella Classe Energetica di tipo “B”.

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:

Dalla relazione del perito risulta che: “l’alloggio al piano terra, identificato con i subalterni 35, 37 e 73 tra loro graffiati, occupato dalla sig.ra XXXXXX madre dei promittenti acquirenti, XXXXXX.”



LOTTO 10

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

“Appezamento di terreno in parte a destinazione agricola ed in parte con finalità a dotazioni territoriali sito nel Comune di San Benedetto Val di Sambro località Borgo Musolesi.”

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 della procedura.

Risultano trascritte:

- servitù di passaggio di condotta fognaria trascritta a Bologna in data 28 giugno 2007 all'art. 22264 a carico del bene distinto con il foglio 16 mappale 207 a favore del Comune di San Benedetto Val di Sambro
- servitù di acquedotto trascritta in data 03.08.1981 all'art.14708;
- servitù di condotta fognaria trascritta in data 04.12.2001 all'art.34855;
- servitù di acquedotto a favore dell'Hera S.p.a, trascritta in data 20.09.2007 all'art.31929.

ATTUALE IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

Catasto Terreni del Comune di San Benedetto Val di Sambro

- foglio 16, mappale 207, di mq. 8.180, cl. 2, R.D. euro 10,56, R.A. euro 29,57
- foglio 16, mappale 584, di mq. 2.015 cl. 2, R.D. euro 2,60, R.A. euro 7,28
- foglio 16, mappale 587, di mq. 5.360 cl. 2, R.D. euro 6,92, R.A. euro 19,38
- foglio 16, mappale 590, di mq. 60 cl. 2, R.D. euro 0,08, R.A. euro 0,22

NORMATIVA URBANISTICA:

Il perito stimatore Geom. Adriano Borri per l'immobile oggetto di trasferimento, attesta: *“In particolare, con specifica istanza del 02/03/2026, lo scrivente interrogava l'Ufficio Tecnico del Comune di San Benedetto Val di Sambro al fine di ottenere informazioni sull'assetto urbanistico dei terreni catastalmente censiti al foglio 16 mappali 207, 584, 587 e 590, in particolare chiedendo se il Piano particolareggiato di iniziativa privata che interessava l'area in esame era da ritenersi efficace.*

L'Ufficio Tecnico riscontrava la richiesta con comunicazione PEC del 11/03/2026 (Allegato <C>) segnalando che “che il Piano Particolareggiato di iniziativa privata che interessa l'area censita al Foglio 16 Mappali 207, 584, 587 e 590 (Permesso di Costruire nr 7027 P.G. 4896 del 05/06/2004) è da ritenersi privo di efficacia, si conferma inoltre il regime di salvaguardia del Piano Urbanistico Generale adottato con Delibera di Consiglio Comunale nr. 7 del 19/02/2024”.

Dall'esame dei luoghi, si osserva la realizzazione di una strada a fondo bianco e la presenza di attrezzature, materiali e strutture metalliche, elementi che dovranno essere rimossi e ripristinati.

Si rimanda alla perizia per ogni approfondimento

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE:

Dalla relazione del perito risulta che: *I terreni sono liberi.*

LOTTO 11

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE



“L’appezzamento di terreno sito in Monghidoro (BO), con potenzialità edificatoria ad uso residenziale, composto da:

- a) Appezzamento di terreno sito in Monghidoro Località Crode dei Barchi;*
- b) Lotti di terreno edificabili siti in Monghidoro c.d. Comparto Castelletti;*
- c) Appezzamento di terreno in Monghidoro Località Pian Dei Grilli”.*

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 della procedura.

Risultano trascritte:

- **servitù di passaggio** trascritta in data 5 luglio 1994 all’art. 11716 a carico del bene distinto con il foglio 29 mappale 111 ed a favore dei beni distinti con il foglio 29 mappale 657 e con il foglio 29 mappali 110 e 183.
- **Convenzione Edilizia** trascritta a Bologna in data 9 dicembre 2000 ai n. 53129 reg. gen. e n. 38296
- **Convenzione Urbanistica** Trascritta in data 29 luglio 1997 al n. 16131 reg. part.
- **Convenzione Urbanistica** trascritta in data 4 dicembre 2001 al n. 34857 reg. part.
- **Convenzione Urbanistica** trascritta in data 13 giugno 2005 al n. 20369 reg. part.

ATTUALE IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

Catasto Terreni del Comune di Monghidoro, località Croce Dei Barchi:

- **foglio 27, mappale 451**, cat. T, seminativo, superficie di mq. 25.662, cl. 3, R.D. euro 25,18, R.A. euro 79,52;
- **foglio 27, mappale 452**, cat. T, seminativo, superficie di mq. 1.650, cl. 3, R.D. euro 1,62, R.A. euro 5,11.

Catasto Terreni del Comune di Monghidoro **foglio 27**

- mappale **98**, di mq. 1.409 cl. 3, R.D. euro 1,38, R.A. euro 4,37
- mappale **102**, di mq. 1.635 cl. 3, R.D. euro 1,60, R.A. euro 5,07
- mappale **116**, di mq. 1.246 cl. 3, R.D. euro 1,22, R.A. euro 3,86
- mappale **145**, di mq. 445, cl. 3, R.D. euro 0,44, R.A. euro 1,38
- mappale **192**, di mq. 81 cl. 3, R.D. euro 0,08, R.A. euro 0,25
- mappale **193**, di mq. 408 cl. 3, R.D. euro 0,40, R.A. euro 1,26
- mappale **99**, di mq. 1.524 cl. 3, R.D. euro 1,50, R.A. euro 4,72
- mappale **109**, di mq. 1.527 cl. 3, R.D. euro 1,50, R.A. euro 4,73
- mappale **208**, di mq. 1.409 cl. 3, R.D. euro 1,38, R.A. euro 4,37
- mappale **95**, di mq. 1.390, cl. 3, R.D. euro 1,36, R.A. euro 4,31
- mappale **103**, di mq. 1.327 cl. 3, R.D. euro 1,30, R.A. euro 4,11

Catasto Terreni del Comune di Monghidoro

- **foglio 29, mappale 109**, di mq. 6.150, cl. 3, R.D. euro 6,03, R.A. euro 19,06;
- **foglio 29, mappale 111**, di mq. 2.444 cl. 3, R.D. euro 2,40, R.A. euro 7,57
- **foglio 29, mappale 1252**, di mq. 2.181, cl. 3, R.D. euro 2,14, R.A. euro 6,76.

NORMATIVA URBANISTICA:

Il perito stimatore Geom. Adriano Borri in riferimento all’ Appezzamento di terreno sito in Monghidoro Località Crode dei Barchi attesta quanto segue: *“I terreni fanno parte del PPIP “Croce dei Barchi 2”, di cui alla convenzione urbanistica iniziale è stata stipulata con atto a ministero Notaio Fabrizio Sertori in data*



25.07.1997 rep. n.41036, 1° variante con atto a ministero Notaio Stefano Ferretti in data 22.11.2001, rep. n.1867 e 2° variante con atto a ministero Notaio Claudio Babbini in data 26.05.2005 rep. n.16737.

Il perito stimatore Geom. Adriano Borri attesta quanto segue: *“I terreni fanno parte del Piano Particolareggiato d’Iniziativa Privata (P.P.I.P.), approvato nel 2000 allo stato scaduto, pertanto, ogni eventuale opera anche in sottosuolo così come manufatti precari, macerie e materiali presenti in sito presenti dovranno essere rimossi. **Si rimanda alla perizia per ogni approfondimento.***

Il perito stimatore Geom. Adriano Borri in riferimento ai lotti di terreno edificabili siti in Monghidoro c.d. Comparto Castelletti attesta quanto segue: *“I terreni fanno parte del PPIP “Castelletti”, autorizzato con Concessione Edilizia n. 876/ V/2007. In relazione alla convenzione urbanistica, l’Amministrazione comunale ha precisato che, per quanto riguarda gli obblighi della “Pian dei Grilli” - in riferimento alla sola realizzazione delle medesime - la stessa si può ritenere libera da ogni vincolo, in quanto il Comune di Monghidoro ha provveduto alla escussione della fidejussione a garanzia. **Si rimanda alla perizia per ogni approfondimento.***

Il perito stimatore Geom. Adriano Borri in riferimento all’ Appezzamento di terreno in Monghidoro Località Pian Dei Grilli attesta: *“Secondo il Piano Strutturale Comunale ed il Regolamento Urbanistico Edilizio del comune di Monghidoro il fabbricato in parola ricade in “Ambiti urbani consolidati di tipo CON3”, normati dall’art.13 delle norme del P.S.C. e disciplinati dall’art. 18 del R.U.E., soggetti ad interventi da realizzare attraverso piani attuativi. I lotti di terreno di cui alla presente stima fanno parte della convenzione di Lottizzazione precitata, in ultimo rinnovata con scrittura privata autenticata nelle firme dal medesimo notaio in data 24.07.2003 rep. n.45.264. La lottizzazione suddivide le particelle di terreno in oggetto in n.8 lotti, identificati dai nn.49, 51, 56, 59, 60, 61, 65 e 67, individuandone le volumetrie edificabili. L’area interessata dalla lottizzazione ha una conformazione planimetrica irregolare allungata e giacitura declive, esposta prevalentemente a ovest; attualmente è lasciata a prato. **I lotti**, identificati con i numeri 49, 51, 56, 59, 60, 61, 65 e 67, hanno conformazioni planimetriche diverse tra loro, alcune pressoché rettangolari ed altre irregolari. **Si rimanda alla perizia per ogni approfondimento.***

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE:

Dalle relazioni del perito risulta che: *“I terreni sono liberi”.*

Bologna li 30 settembre 2026

IL NOTAIO DELEGATO
Dott. Maurizio Gullà

