



TRIBUNALE DI BOLOGNA  
4° Sezione Civile – Esecuzioni Immobiliari

**AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE**

Nella procedura esecutiva n. 14/2024 R.G.E.

Promossa da:

BCC NPLS 2022 S.R.L.

Contro:

Indicazione omessa

Il notaio delegato alla vendita **dott. Tonelli Federico**,

- vista l'ordinanza ex art. 569 c.p.c. emessa in data 6 novembre 2024 con la quale il Giudice dell'Esecuzione ha disposto la vendita degli immobili compendio della procedura esecutiva in epigrafe delegandola ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c.

- vista la diserzione avutasi in data 1° luglio 2025,

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

**11 novembre 2025**

**per il lotto unico ad ore 10.45**

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 e volturazione dei beni alienati e cancellazione delle formalità pregiudizievoli.

2) **Per il lotto unico il prezzo base d'asta è di Euro 473.000,00**

3) Le offerte in aumento non potranno essere inferiori a:

- Euro 1.000,00 per gli immobili valutati fino a 50.000,00;
- Euro 2.000,00 per gli immobili valutati oltre i 50.000,00 e fino a 300.000,00;
- Euro 5.000,00 per gli immobili valutati oltre i 300.000,00 e fino a 650.000,00;
- Euro 10.000,00 per tutti gli immobili valutati oltre i 650.000,00.

4) Ogni offerente, tranne il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, dovrà depositare presso **l'Ufficio Unico Vendite sito nel Tribunale di Bologna, entro le ore 12 dell'ultimo giorno non festivo precedente quello di vendita**, unitamente all'istanza in bollo di partecipazione all'incanto, la ricevuta di effettuato pagamento sul Conto Corrente (intestato alla procedura esecutiva R.G.E. n. 14/2024, lotto unico) presso **la BANCA BPER, Via Venezian n. 5/A, Bologna, IBAN**

I	T	3	6	I	0	5	3	8	7	0	2	4	0	0	0	0	0	0	4	2	7	9	3	6	6
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

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

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

5) Per la vendita **senza incanto** l'offerta dovrà essere depositata in busta chiusa presso

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

**6) Si rende noto che i beni oggetto dei lotti messi in vendita saranno soggetti a tassa di registro o ad IVA al variare del regime fiscale vigente al momento dell'atto di trasferimento ed in base alle condizioni soggettive fiscali dell'aggiudicatario.**

7) La domanda di partecipazione dovrà riportare:

- le complete generalità dell'offerente, unitamente ad una fotocopia del documento di identità in corso di validità ed eventuale permesso di soggiorno;
- l'indicazione del codice fiscale, unitamente ad una fotocopia dello stesso;
- in caso di persona coniugata, il regime patrimoniale prescelto;
- in caso di offerta presentata per conto e nome di una società, dovrà essere prodotta la visura camerale e i documenti attestanti i poteri conferiti all'offerente se non evincibili dalla visura stessa. In caso di aggiudicazione sarà eventualmente richiesta alla società aggiudicataria la produzione del certificato camerale C.C.I.A.A.

**8) Ai sensi e per gli effetti degli artt. 571 e 572 III co c.p.c sono ammesse offerte che siano inferiori al prezzo base d'asta di una percentuale non superiore al 25%.**

Nell'ipotesi in cui l'offerta al ribasso sia l'unica pervenuta il delegato sentiti i creditori ed il ctu presenti in udienza, provvederà all'aggiudicazione, al contrario, nell'ipotesi in cui vi siano più offerte valide si procederà ad una gara tra tutte le offerte ritenute regolari ex artt. 571 e 572 III co c.p.c.; Si dispone altresì che nell'ipotesi di più offerte valide di pari importo e nell'impossibilità di individuare il miglior offerente, il delegato aggiudichi il bene oggetto di vendita coattiva a colui che abbia, per primo, depositato la propria offerta presso l'ufficio vendite con le modalità indicate nel presente provvedimento; il delegato, potrà, per un più lineare svolgimento della gara, approssimare l'offerta più alta pervenuta a cifra omogenea, dalla quale si avvierà il meccanismo incrementale delle offerte; nell'ipotesi in cui, all'approssimazione dell'offerta più alta pervenuta, non seguano altre offerte, l'aggiudicazione si avrà sull'offerta pervenuta e non approssimata dal delegato.

9) Relativamente alla **vendita senza incanto** l'aggiudicatario, **nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione**, dovrà depositare il residuo prezzo, detratto l'importo per cauzione già versato, nel CONTO CORRENTE BANCARIO sopraindicato e depositare la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo presso **L'Ufficio Unico Vendite presso il Tribunale di Bologna**, via Farini n. 1, piano 2°.

10) Al momento del versamento del prezzo l'aggiudicatario dovrà provvedere ad integrare tale somma con le spese necessarie agli adempimenti burocratici legati al trasferimento del bene stesso ed in particolare alla sua registrazione, trascrizione e volturazione e cancellazione delle formalità pregiudizievoli.

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](http://www.intribunale.net).
- c) all'attivazione della pubblicità commerciale per estratto dell'avviso di vendita mediante pubblicazione su quotidiani d'informazione e altri giornali COME DA STANDARD DELL'UFFICIO o come da APPOSITO PROGRAMMA PUBBLICITARIO depositato presso la Cancelleria della sezione fallimentare, o da concordarsi con il Giudice dell'esecuzione.

**Per ogni altro riferimento alle condizioni giuridiche della vendita coattiva, del trasferimento immobile e della sua consegna all'aggiudicatario leggere con attenzione l'ordinanza di vendita pubblicata sul Portale delle vendite pubbliche e sul sito internet suindicato.**

**Per informazioni tecniche relative all'immobile oggetto di vendita e anche per concordare un eventuale sopralluogo rivolgersi al custode delegato IVG (Istituto Vendite**

**LOTTO UNICO**

**DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

(come da relazione tecnica agli atti)

Piena proprietà del compendio immobiliare pignorato nel comune di Molinella in via don Minzoni e via Gagliardi costituito da area inedificata di 34.041 mq da urbanizzare con 20.332 mq di superficie fondiaria ed

edificabile per 9.100 mq di superficie complessiva abitativa in forza della convenzione attuativa della variante al piano particolareggiato di iniziativa privata del comparto ac6.2 sub3 del regolamento urbanistico edilizio, contenente alcune incongruità, scadente il 18/01/2030 con parte di standards già ceduti nel 2019 (area di 33.309 mq).

L'immobile viene posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, a corpo e non a misura, con le relative aderenze, accessioni e pertinenze, usi e comunioni, servitù attive e passive se ed in quanto legalmente esistenti, anche laddove risultanti dallo stato condominiale, e come posseduto, con i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti del fabbricato comuni per legge, titolo o destinazione, e con tutti i patti e condizioni risultanti dal titolo di provenienza che qui si intende integralmente richiamato, e dalla perizia estimativa effettuata dal perito stimatore, depositata nel fascicolo dell'esecuzione.

**ATTUALE IDENTIFICAZIONE CATASTALE:**

Catasto Terreni del Comune di Molinella



Dott.Ing.Marco Maccafieri - studio tecnico in Italia via Cavour 2 tel 0542644002, fax 0542644010, email: studio@maccafieri.it											
3938											
1540E COMUNE DI MOLINELLA - COMPARTO AC6.2 SUB 3											
27/9/24 COMPARAZIONE PIGNORAMENTO / CATASTO / CONVENZIONE											
P				V				N			
ELENCO PARTICELLE DA PIGNORAMENTO 23-01-2024				ELENCO PARTICELLE DA VISURA CATASTALE 18-7-2024				ELENCO PARTICELLE DA CERTIFICAZIONE NOTARILE 5/2/2024			
	F	MAPP	MQ		F	MAPP	MQ		F	MAPP	MQ
1	58	875	38	58	875	38		58	875	38	
4	58	876	38	58	876	38		58	876	38	
5	58	877	38	58	877	38		58	877	38	
6	58	878	793	58	878	793		58	878AA	41	
7								58	878AB	752	
8	58	879	937	58	879	937		58	879	937	
9	58	880	961	58	880	961		58	880	961	
10	58	881	922	58	881	922		58	881	922	
11	58	882	1.077	58	882	1.077		58	882	1.077	
12	58	883	1.411	58	883	1.411		58	883	1.411	
13	58	884	1.625	58	884	1.625		58	884	1.625	
14	58	885	635	58	885	635		58	885	635	
15	58	886	838	58	886	838		58	886	838	
16	58	887	807	58	887	807		58	887	807	
17	58	888	673	58	888	673		58	888	673	
18	58	889	428	58	889	428		58	889	428	
19	58	890	1.032	58	890	1.032		58	890	1.032	
20	58	891	25	58	891	25		58	891	25	
23	58	894	2.614	58	894	2.614		58	894	2.614	
24	58	895	637	58	895	637		58	895	637	
25	58	896	716	58	896	716		58	896	716	
26	58	897	54	58	897	54		58	897	54	
27	58	898	710	58	898	710		58	898	710	
28	58	899	161	58	899	161		58	899	161	
30	58	901	715	58	901	715		58	901	715	
31	58	902	976	58	902	976		58	902	976	
32	58	903	1.392	58	903	1.392		58	903	1.392	
33	58	904	1.450	58	904	1.450		58	904	1.450	
34	58	905	1.461	58	905	1.461		58	905	1.461	
35	58	906	1.638	58	906	1.638		58	906	1.638	
36	58	907	976	58	907	976		58	907	976	
37	58	908	292	58	908	292		58	908	292	
38	58	909	100	58	909	100		58	909	100	
39	58	910	100	58	910	100		58	910	100	
40	58	911	100	58	911	100		58	911	100	
41	58	912	75	58	912	75		58	912	75	
42	58	913	431	58	913	431		58	913AA	102	
43								58	913AB	329	
44	58	914	63	58	914	63		58	914AA	4	
45								58	914AB	59	
46	58	915	25	58	915	25		58	915	25	
47	58	916	63	58	916	63		58	916	63	
48	58	917	50	58	917	50		58	917	50	
49	58	918	50	58	918	50		58	918	50	
50	58	919	706	58	919	706		58	919	706	
51	58	920	38	58	920	38		58	920AA	9	
52								58	920AB	29	
53	58	926	157	58	926	157		58	926	157	
91	58	974	24	58	974	24		58	974	24	
93	58	976	4.163	58	976	4.163		58	976	4.163	
94	58	977	1	58	977	1		58	977	1	
96	58	979	729	58	979	729		58	979	729	
97	58	981	100	58	981	100		58	981	100	
99	58	983	266	58	983	266		58	983	266	
101	58	985	326	58	985	326		58	985	326	
104	58	988	69	58	988	69		58	988	69	
105	58	989	26	58	989	26		58	989	26	
107	58	992	251	58	992	251		58	992	251	
108	58	993	58	58	993	58		58	993	58	
	TOTALE		34.041		TOTALE		34.041		TOTALE		34.041

### NORMATIVA URBANISTICA:

Il perito stimatore Ing. Marco Maccaferri per l'immobile oggetto di trasferimento attesta quanto segue: "**LEGITTIMITÀ EDILIZIA**

*Il cespite è un appezzamento inedificato in condizioni di fatto e di diritto coerente allo strumento edilizio vigente in attesa della sua attuazione.*

*Il frazionamento catastale propedeutico alla lottizzazione è legittimato dalla convenzione attuativa della variante al piano P.P.I.P. del comparto AC6.2sub3 del R.U.E. scadente il 18/1/30.*

*La analisi della convenzione del 18/7/2019 rep 39.793 ha fatto emergere alcune incongruenze non sufficienti da pregiudicare la stima del cespite e l'attuazione del piano ma richiedente questa regolarizzazione dalla PA:*

*La convenzione attuativa stipulata il 18/7/2019 (rep 39.793) indica la consistenza territoriale nell'art. 3 in mq 62.800 e nell' art. 4 in mq 63.340*

*La convenzione attuativa stipulata il 18/7/2019 (rep 39.793) indica all'art. 6 (pag. 7) la obbligazione dell'attuatore a realizzare a proprie spese tutte le opere di urbanizzazione del comparto AC6.2 SUB 2 (di altra proprietà) in luogo del AC6.2 SUB 3 che è quello oggetto della convenzione.*

*La identificazione catastale delle aree convenzionate il 18/7/2019 (rep 39.793) fa riferimento all'elaborato 2 del piano particolareggiato dell'aprile 2018 che a sua volta fa riferimento al frazionamento funzionale alla convenzione rep.15545 del 15/9/2010, quando il progetto fondiario prevedeva 19 lotti mentre il nuovo progetto fondiario convenzionato prevede 10 lotti su una area di 20.332 mq assegnando una SC di 9.100 mq.*

*Quindi il frazionamento catastale attuale (scaricato il 18/7/24) non corrisponde al nuovo progetto fondiario convenzionato.*

*La area del comparto del sub 3 non è correttamente identificata dalla convenzione stipulata 18/7/2019 (rep 39.793) nell'elenco identificativo delle aree in oggetto (pag.4) riporta tutti i mappali del comparto sub 3 ma*

*riporta anche i mappali della area ad est degli standard ma non riporta i mappali della area degli standard aggiunti (così detti blu nella tavola 2 del progetto 2018). La convenzione non riporta la consistenza complessiva, ma sommando le superfici dei mappali si perviene ad una somma priva di significato.*

*Al momento della consegna del progetto del 2018 i mappali a cavallo della dividente tra sub 3 e standard aggiunti (così detti blu) non erano frazionati per cui le consistenze non sono determinate*

*Successivamente è stata eseguito un frazionamento dei mappali a cavallo della dividente tra sub 3 e standard aggiunti così detti blu, cosicché sono stati univocamente definiti catastalmente e come consistenza gli standard ceduto con rogito Orlandoni rep. 39.794 del 18/7/2019 (cioè immediatamente a seguire della stipula della convenzione) in 33.309 mq e in 34.041 mq la residua superficie del comparto sub 3. Tuttavia la cessione rep.39.794 introduce una area di 4.550 mq appartenenti al foglio catastale 28 non riportati nella tavola 2 del 2018 e prima mai meglio dettagliati dalla convenzione ma che necessariamente dovevano essere ricompresi nella somma complessiva genericamente indicati in convenzione purtroppo affetta da incongruenza (63.340 o 62.800?)*

*La allegata tabella comparativa 1540d evidenzia la quadratura delle superfici nei diversi documenti convenzionati.*

### CONCLUSIONE:

*Lo Scrivente CTU ha segnalato al Comune di Molinella le incongruenze. Ai fini della vendita giudiziale, la perizia ufficiale segnala le incongruenze confermando che il pignoramento colpisce tutti e soltanto i 34.041 mq del comparto sub 3 e che sono ceduti tutti gli standard pattuiti nella misura di 33.309 mq. Ciò significa che la area pignorata coincida esattamente con l'area convenzionata il 18/7/2019 (rep 39.793), che il futuro acquirente disponga del 100% della proprietà del comparto AC6.2 SUB 3 e che le incongruenze segnalate vengano risolte dalla PA secondo legge affinché non creino pregiudizio né rallentamenti né oneri aggiuntivi alla convenzione.*

#### **5.4 CERTIFICATI DI DESTINAZIONE URBANISTICA**

*Il CDU conferma per ognuno dei mappali identificativi questa destinazione:*

*a) per cio' che attiene il P.S.C. vigente (variante approvata con Delibera di Consiglio Comunale n°13 del 28/02/2018):*

☐ *Ambiti urbani consolidati (art. 4.2 delle NtA del PSC)*

☐ *UdP dossi delle bonifiche bolognesi (art. 3.6 delle NtA del PSC)*

*b) per cio' che attiene la Carta Unica del Territorio-Scheda dei Vincoli (variante approvata con Delibera di Consiglio Comunale n°13 del 28/02/2018)*

☐ *Bonifiche storiche di pianura (art. 1.15 della Scheda dei Vincoli)*

*c) per cio' che attiene il R.U.E. vigente (variante approvata con Delibera di Consiglio Comunale n°14 del 28/02/2018):*

☐ *Zona AC6.2sub3*

#### **5.5 SULLA EVENTUALE SANATORIA**

*L'accertamento del 19/07/2024 ha escluso necessità di sanatorie. "*

#### **SITUAZIONE OCCUPAZIONALE:**

Dalla relazione del custode depositata in data 12 aprile 2025: "scrittura privata sottoscritta in data 01/04/2025 in favore di \*\*\* Ditta Individuale, occupante parzialmente il terreno oggetto di esecuzione".

Maggiori informazioni riguardo allo stato occupazionale verranno fornite solo ed esclusivamente dal custode **IVG (Istituto Vendite Giudiziarie).**

Casalecchio di Reno 14 (quattordici) luglio 2025 (duemilaventicinque)

Atto firmato digitalmente

DAL NOTAIO

Dott. Federico Tonelli

