



TRIBUNALE DI BOLOGNA  
4° Sezione Civile – Esecuzioni Immobiliari

**AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE**

Nella procedura esecutiva n. **204/22** R.G.E.

Promossa da:

MONARI MARCO

Contro:

Indicazione omessa

Il notaio delegato alla vendita **dott. Sommariva Angelo**,

- vista l'ordinanza ex art. 569 c.p.c. emessa in data 12 giugno 2023 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 20 febbraio 2024,

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

**13 giugno 2024**

**Per il lotto due alle ore 12.00**

**Per il lotto tre alle ore 12.10**

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.

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

**Per il lotto due il prezzo base d'asta è di € 39.000,00**

**Per il lotto tre il prezzo base d'asta è di € 43.000,00**

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 presso la **BANCA BPER, Via Venezian n. 5/A, Bologna**,  
**IBAN**

|   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| I | T | 9 | 3 | P | 0 | 5 | 3 | 8 | 7 | 0 | 2 | 4 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 3 | 8 | 5 | 3 | 4 | 9 | 9 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|

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) **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.**

7) La domanda di partecipazione dovrà riportare:

- le complete generalità dell'offerente, unitamente ad una fotocopia del documento di identità in corso di validità;
- 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 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.

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.

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 Avv. Stefano Mantegazza Cell: 392.0657408.**



## LOTTO 2

### DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

(come da relazione tecnica agli atti)

Piena proprietà di terreno in maggior parte edificabile a prevalente destinazione residenziale ed in piccola parte destinato a viabilità, sito in Loiano (BO), località Quinzano, adiacente alla SP 22, accessibile da strada privata (Via E. Montale). 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 Loiano:

o Foglio 34 Mappale 469 Qualità SEMIN ARBOR Cl.2— Sup. are 20 ca 99 - deduz. BA2A - Reddito Dom. Euro 3,69 Agr. Euro 8,67;

### **NORMATIVA URBANISTICA:**

Il perito stimatore Arch. Linda Larice per l'immobile oggetto di trasferimento precisa quanto segue: "Trattasi di area di terreno per il quale la sottoscritta ha richiesto al Comune di Loiano il relativo Certificato di Destinazione Urbanistica che è stato rilasciato in data 14.04.2023 con Prot. n. 2023/0003974. Dal certificato si evince che le aree di terreno annotano la seguente destinazione urbanistica in base al Regolamento Urbanistico Edilizio vigente: ☐ *AC\_1b; Aree residenziali ad assetto urbanistico consolidato a bassa densità* (Art. 38 del RUE); ☐ *M, Infrastrutture viarie e ferroviarie* (Art. 65 del RUE). Secondo il Piano Strutturale Comunale vigente: ☐ *Ambiti a prevalente destinazione residenziale ad assetto urbanistico consolidato* (Art. 22 del PSC); ☐ *Zonizzazione Carta delle Attitudini alla Trasformazioni Edilizio-Urbanistiche – Zona 5 area di influenza* (Art.59 del PSC); ☐ *Connettivo ecologico diffuso* (Art. 34.3 del PSC);

☐ *U.I.E. da sottoporre a verifica – Limiti delle Unità Idromorfologiche Elementari (U.I.E) Bacino del fiume Reno* (Art.59 del PSC); ☐ *Unità di paesaggio – Udp n.4: Loiano* (Art.32 del PSC); ☐ *Vincolo Idrogeologico* (Art. 51 del PSC). All'attualità il lotto in oggetto rientra, secondo il RUE vigente, all'interno del Territorio urbanizzato, tra le aree AC\_1b - aree edificate a prevalente destinazione residenziale ad assetto urbanistico consolidato, a bassa densità. (art.38 RUE). Per i lotti liberi delle aree AC\_1 è ammessa l'edificazione, nel rispetto dei parametri urbanistici, da attuare per Intervento edilizio diretto. Gli usi ammessi: U1 – U.3 (usi principali, non inferiori al 70% della SU dell'unità edilizia) U.2, U.4, U.5.1a-1b-2b, U.7 , U.11, U.12, U.13.a-b, U.20,U.23, U.24, U.28, U.29 (usi secondari, non superiori al 30% della SU dell'unità edilizia). I parametri urbanistici ed edilizi: UF (Indice di utilizzazione fondiaria) = 0,15 mq/mqSA (Superficie accessoria massima) = min. 15% - max come da art. 15 RUE PU (Parcheggi di urbanizzazione)= 20mq/100 mq SUPp (Parcheggi di pertinenza) = cfr. art.17 RUE Sp (Superficie permeabile)= 30% SF al netto della sup. coperta Tra le prescrizioni particolari , si evidenzia che non è ammesso di norma l'abbattimento degli alberi di pregio esistenti, se non per comprovati motivi fitosanitari, ovvero per le motivazioni contemplate dal vigente Regolamento del Verde, sulla base di una specifica documentazione firmata da un tecnico abilitato. **Si precisa che gli attuali strumenti urbanistici sono in fase di revisione e che entro l'anno dovrebbe essere adottato il nuovo Piano Urbanistico Generale.**"

### **SITUAZIONE OCCUPAZIONALE:**

Dalla relazione del perito risulta che: "Il terreno è nella disponibilità della società esecutata".

Maggiori informazioni riguardo allo stato occupazionale verranno fornite solo ed esclusivamente dal custode **Avv. Stefano Mantegazza**.

## LOTTO 3

### DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE



(come da relazione tecnica agli atti)

Piena proprietà di terreno in parte edificabile a prevalente destinazione residenziale, in parte destinato a parcheggi pubblici e a verde pubblico, sito in Loiano (BO), nei pressi dell'incrocio delle SP 22 e 59. Il terreno risulta accessibile da proprietà di terzi. 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 Loiano:

o Foglio 31 Mappale 978 Qualità SEMIN Cl.2— Sup. are 18 ca 50 - deduz. BA2A - Reddito Dom. Euro 3,25 Agr. Euro 7,64;

o Foglio 31 Mappale 979 Qualità SEMIN Cl.2— Sup. are 07 ca 56 - deduz. BA2A - Reddito Dom. Euro 1,33 Agr. Euro 3,12;

#### NORMATIVA URBANISTICA:

Il perito stimatore Arch. Linda Larice per l'immobile oggetto di trasferimento, precisa quanto segue: "Trattasi di area di terreno per il quale la sottoscritta ha richiesto al Comune di Loiano il relativo Certificato di Destinazione Urbanistica che è stato rilasciato in data 14.04.2023 con Prot. n. 2023/0003974. Dal certificato si evince che le aree di terreno annota la seguente destinazione urbanistica in base al Regolamento Urbanistico Edilizio vigente:

□ AC\_1a; *Aree residenziali ad assetto urbanistico consolidato ad alta densità* (Art. 38 del RUE); □ M, *Infrastrutture viarie e ferroviarie* (Art. 65 del RUE). Secondo il Piano Strutturale Comunale vigente: □ *Ambiti a prevalente destinazione residenziale ad assetto urbanistico consolidato* (Art. 22 del PSC); □ *Zonizzazione Carta delle Attitudini alla Trasformazioni Edilizio-Urbanistiche – Zona 5 area di influenza* (Art.59 del PSC); □ *U.I.E. da sottoporre a verifica – Limiti delle Unità Idromorfologiche Elementari (U.I.E) Bacino del fiume Reno* (Art.59 del PSC); □ *Unità di paesaggio – Udp n.4: Loiano* (Art.32 del PSC); □ *Vincolo Idrogeologico* (Art. 51 del PSC). Si precisa che per i lotti liberi delle aree AC\_1 il RUE ammette l'edificazione, nel rispetto dei parametri urbanistici, da attuare per intervento edilizio diretto. Gli usi ammessi: U1 – U.3 (usi principali, non inferiori al 70% della SU dell'unità edilizia) U.2, U.4, U.5.1a-1b-2b, U.7 , U.11, U.12, U.13.a-b, U.20, U.23, U.24, U.28, U.29 (usi secondari, non superiori al 30% della SU dell'unità edilizia). I parametri urbanistici ed edilizi: UF (Indice di utilizzazione fondiaria) =0,40 mq/mqSA (Superficie accessoria massima) =minimo 15% massimo come da art. 15 Tra le prescrizioni particolari , si evidenzia che non è ammesso di norma l'abbattimento degli alberi di pregio esistenti, se non per comprovati motivi fitosanitari, ovvero per le motivazioni contemplate dal vigente Regolamento del Verde, sulla base di una specifica documentazione firmata da un tecnico abilitato. Il già citato CDU, oltre a quanto già relazionato, riporta inoltre: "*Si segnala che i terreni identificati al Fg 31 mapp. 978-979 (oltre al mapp.le 930) sono oggetto di un accordo ex art 18 della LR 20/2000 sottoscritto con il Comune di Loiano in data 17/11/2008 con il quale il proponente si impegna alla realizzazione di un parcheggio pubblico di 515 mq circa, e un'area di verde pubblico di 1.151 mq circa*". Copia cartacea del suddetto accordo è stato fornito alla scrivente da parte del Responsabile dell'ufficio tecnico. Lo stesso prevede, a fronte degli impegni assunti, l'impegno per il soggetto attuatore a realizzare sulla zona di completamente B, denominata B100 ed in parte su area di residua sua proprietà attualmente classificata B1, a seguito di rilascio di idoneo titolo abilitativo, di un edificio secondo la capacità edificatoria di mq 850 di SU. La PA a sua volta si impegnavano all'approvazione della necessaria variante urbanistica ai fini di individuare la nuova zona B100 ed effettivamente quest'ultima è stata approvata in data 28/07/2009. A questo proposito si rileva che il perimetro individuato nella cartografia non corrisponde esattamente ai confini catastali dei mappali interessati. Per completezza si segnala che nel 2010 era stata depositata una richiesta di Permesso di costruire, archiviata nel 2013 per mancate integrazioni. Si rileva che l'accordo ex art.18 LR20/2000 riguarda anche il mappale 930, attualmente di proprietà della società eseguita, ma non pignorato. In



data 04/05/2023 il Responsabile dell'ufficio tecnico del Comune di Loiano ha confermato verbalmente alla scrivente la validità del suddetto accordo, così come recepito all'interno delle norme del vigente PSC adottato e approvato (2011 e variante 2014) all' **art. 12** *“Efficacia dei titoli abilitativi e degli strumenti attuativi anteriori al PSC”* dove al comma 6) si specifica *“... Il contrasto o la non perfetta coerenza fra un accordo di pianificazione con privati ai sensi dell'art. 18 della LR 20/2000 stipulato anteriormente all'adozione del PSC ed una norma del PSC, è risolto a favore del primo, a meno che la stessa norma di PSC non riguardi limiti o vincoli agli usi e alle trasformazioni del suolo, ai sensi del precedente art. 5, comma 1. Tale disciplina si applica anche agli altri atti negoziali con privati, comunque denominati, che presentino gli stessi requisiti di contenuto e forma degli accordi di pianificazione con privati.”* Il Responsabile ha inoltre confermato la volontà di mantenere in essere tale accordo anche all'interno del futuro PUG. **Si precisa che gli attuali strumenti urbanistici sono in fase di revisione e che entro l'anno sarà adottato il nuovo Piano Urbanistico Generale.**”

#### **SITUAZIONE OCCUPAZIONALE:**

Dalla relazione del perito risulta che: “Il terreno è nella disponibilità della società esecutata”.

Maggiori informazioni riguardo allo stato occupazionale verranno fornite solo ed esclusivamente dal custode **Avv. Stefano Mantegazza**.

Bologna,

Atto firmato digitalmente  
DAL NOTAIO  
Dott. Sommariva Angelo

