TRIBUNALE DI BOLOGNA
4° Sezione Civile – Esecuzioni Immobiliari

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Nella procedura esecutiva n. **84/2025** R.G.E.

Promossa da:

BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DELLA ROMAGNA OCCIDENTALE SOC. COOP

Contro:

Indicazione omessa

Il notaio delegato alla vendita **dott.ssa Parisi Gemma**

- 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.
- vista la diserzione avutasi in data 24 settembre 2026,

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

19 gennaio 2027

per il lotto unico ad 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 e volturazione dei beni alienati.

2) **Per il lotto unico il prezzo base d'asta è di <u>Euro 99.750,00</u>**

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, <u>entro le ore 12 dell'ultimo giorno non festivo precedente quello di vendita</u>**, unitamente all'istanza in bollo di partecipazione all'incanto, la ricevuta di effettuato pagamento sul Conto Corrente (intestato alla procedura esecutiva Tribunale di Bologna RG. n. 84/25) presso **la Emilbanca - Via D'Azeglio, 59 – Bologna**

IBAN IT35 T070 7202 4110 0000 0761 717

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.

Firmato Da: GEMMA PARISI Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2019 Serial#: 602c

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 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.

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.

Firmato Da: GEMMA PARISI Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2019 Serial#: 602c

Per informazioni tecniche relative all'immobile oggetto di vendita e anche per concordare un eventuale sopralluogo rivolgersi al custode delegato Avv. Stefania Cattani cell. 327.8331940.

LOTTO UNICO

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

(come da relazione tecnica agli atti)

Piena proprietà di terreni agricoli ubicati nel Comune di Imola (BO), in ambito collinare rurale, con accesso dalla strada comunale Via Ponticelli Pieve, dalla quale si diparte la strada Poggio Colombara, indicata come vicinale nella cartografia catastale, che garantisce il collegamento ai fondi.

Il compendio è costituito da più particelle catastali contigue, funzionalmente accorpate, ed è privo di fabbricati rurali o manufatti edilizi di rilievo ai fini della stima.

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.

I terreni risultano destinati ad uso agricolo, con vocazione prevalente a seminativo asciutto, coerente con le caratteristiche morfologiche e agronomiche del contesto collinare di riferimento.

Si precisa che dalla perizia risulta che il compendio agricolo oggetto di stima è interessato dalla presenza di servitù reali e di interferenze infrastrutturali, in particolare, risulta una servitù di linea elettrica a favore dell'Azienda Municipalizzata di Imola (A.M.I.), oggi HERA s.p.a., costituita con titolo trascritto a Bologna in data 24 marzo 1988 ai nn. 6598. Tale servitù grava esclusivamente sulle seguenti particelle catastali: Foglio 209, mappali 70 e 74 e Foglio 211, mappale 132.

ATTUALE IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

Catasto Terreni del Comune Imola:

Foglio	Particella	Por	Superficie	Superficie	Qualità catastale
			porzione	totale particella	
209	38			18 a 57 ca	Frutteto
209	39	AA	03 a 35 ca	81 a 56 ca	Incolto prod. / Frutteto
209	39	AB	78 a 21 ca	81 a 56 ca	Incolto prod. / Frutteto
209	70			5 ha 49 a 50 ca	Seminativo
209	74	AA	3 ha 54 are 73 ca	4 ha 14 a 73 ca	Seminativo/ Incolto pro
209	74	AB	60 are 00 ca	4 ha 14 a 73 ca	Seminativo / Incolto pr
209	78			05 a 12 ca	Seminativo
211	80			67 a 97 ca	Frutteto

Firmato Da: GEMMA PARISI Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2019 Serial#: 602c

211	82			24 a 60 ca	Seminativo
211	119	AA	18 a 49 ca	22 are 51 ca	Pescheto
211	119	AB	04 a 02 ca	22 are 51 ca	Incolto Prod.
211	120			70 a 20 ca	Pescheto
211	132	AA	06 a 50 ca	32 a 23 ca	Seminativo / Incolto pr Frutteto
211	132	AB	25 a 73 ca	32 a 23 ca	Seminativo / Incolto prod. Frutteto
211	285	AA	12 a 02 ca	13 a 51 ca	Pescheto / Seminat
211	285	AB	01 a 49 ca	13 a 51 ca	Pescheto / Seminat
211	287			01 a 10 ca	Seminativo

NORMATIVA URBANISTICA:

Il perito stimatore Dott. Agr. Ilaria Enrica Bruzzi per l'immobile oggetto di trasferimento attesta quanto segue:

- SITUAZIONE URBANISTICA

Il compendio agricolo ricade nel Territorio Rurale del Comune di Imola, disciplinato dagli strumenti urbanistici vigenti (PSC/RUE).

In particolare:

§ le particelle del Foglio 209 (mappali 74 e 78) e del Foglio 211 (mappali 80, 82, 119, 120, 132, 285 e 287) sono classificate come AVP-3 – Ambiti agricoli ad alta vocazione produttiva;

§ le restanti particelle del Foglio 209 (mappali 38, 39 e 70) ricadono in ambito di territorio rurale, disciplinato dalle norme generali del RUE.

La classificazione urbanistica conferma la destinazione agricola del compendio e l'assenza di potenzialità edificatorie autonome rilevanti ai fini della presente procedura.

Fasce di rispetto e limitazioni:

§ Foglio 209, mappali 38, 39, 70 e 74: in parte ricadenti in fascia di rispetto strada;

§ Foglio 211, mappali 80, 82, 119, 120, 132, 285 e 287: in parte ricadenti in fascia di rispetto strada;

Tali fasce comportano limitazioni alle possibilità di trasformazione e di intervento, secondo la normativa urbanistica vigente, rilevanti ai fini della valutazione del bene in sede esecutiva.

Tutele paesaggistiche e archeologiche:

per alcune particelle del Foglio 209 si segnalano ulteriori discipline di tutela:

§ mappali 70 e 74: in parte ricadenti in area a potenzialità archeologica

§ livello I e in ambiti sottoposti a tutele ambientali e paesaggistiche proprie del sistema collinare.

Tali tutele comportano ulteriori cautele amministrative per eventuali interventi, incidendo sulle condizioni di utilizzo del fondo.

Firmato Da: GEMMA PARISI Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2019 Serial#: 6ac

Dissesto idrogeologico e sicurezza dei versanti:
elemento di particolare rilievo ai fini dell'art. 568 c.p.c. è la presenza di condizioni di rischio idrogeologico su parte del compendio.
Si attesta infatti che le particelle del Foglio 211 (mappali 80, 82, 119, 120, 132, 285 e 287) ricadono in ambiti classificati come "Versanti e sicurezza idrogeologica – Aree a rischio idrogeologico moderato (R1), con vulnerabilità a rischio e a frana".
Tale classificazione comporta l'assoggettamento delle aree interessate a specifiche disposizioni di tutela e cautela, con limitazioni alle trasformazioni e agli interventi che possano incidere sull'equilibrio dei versanti, costituendo un elemento oggettivo del bene da considerare nel giudizio estimativo.
Sintesi ai fini della procedura esecutiva:
dall'indagine amministrativa emerge che il compendio
§ è integralmente destinato ad uso agricolo;
§ è interessato da vincoli e limitazioni derivanti da fasce di rispetto, tutele ambientali e archeologiche;
§ presenta, per una parte significativa delle superfici, condizioni di rischio idrogeologico moderato (R1) in ambito collinare di versante.
Tali elementi definiscono il quadro amministrativo di riferimento entro il quale è stato formulato il giudizio di stima del valore di mercato del bene, in funzione della vendita forzata

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE:

Dalla relazione del custode giudiziario depositata in data 26 novembre 2025 risulta che *"l'immobile è occupato dalla società esecutata."*
Maggiori informazioni riguardo allo stato occupazionale verranno fornite solo ed esclusivamente dal custode.

Bologna, 23 ottobre 2026

Atto firmato digitalmente
DAL NOTAIO
Dott.ssa Parisi Gemma

Firmato Da: GEMMA PARISI Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2019 Serial#: 602c