TRIBUNALE DI BOLOGNA
4° Sezione Civile – Esecuzioni Immobiliari

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Nella procedura esecutiva n. **96/2024** R.G.E.

Promossa da:

DUOMO SPV S.R.L.

Contro:

Indicazione omessa

Il notaio delegato alla vendita **dott.ssa Rossi Angelelisa**
- vista l'ordinanza ex art. 569 c.p.c. emessa in data 16 ottobre 2025 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 6 ottobre 2026

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

28 gennaio 2027

per il lotto unico ad ore 11.30

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 Euro 157.500,00**
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. 96/2024, lotto unico) presso la Emilbanca - Via D'Azeglio, 59 – Bologna,**

IBAN IT42 G070 7202 4110 0000 0750 567

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: ANGELELISA ROSSI Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2024 Serial#: 3626c2c9237d5a1a3b9521cdfb63d3def56e5b7b

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: ANGELELISA ROSSI Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2024 Serial#: 3626c2c9237d5a1a3b9521cdfb63d3def56e5b7b

Per informazioni tecniche relative all'immobile oggetto di vendita e anche per concordare un eventuale sopralluogo rivolgersi al custode delegato Avv. Polito Giuseppe Salvatore Cell. 347/7098725.

LOTTO UNICO

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

(come da relazione tecnica agli atti)

I terreni agricoli si collocano nell'ambito del territorio collinare del Comune di Imola, con accesso principale da via Sabbioni

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.

Come espressamente evidenziato nell'ordinanza di vendita ex art. 569 c.p.c. il Giudice dell'Esecuzione: "*Dispone che il Notaio Delegato inserisca nell'avviso di vendita l'onere per l'aggiudicatario provvedere al regolamento dei confini.*"

ATTUALE IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

Catasto Fabbricati del Comune di Imola,:

N	FOGLIO	PART.	SUB	PORZ	QUALITA' CL.	SUPERFICIE			REDDITO	
						Ha	Are	Ca	Dominic.	Agrario
1	200	9		-	VIGNETO 2	2	75	29	Euro 383,03	Euro 284,35
2	200	12		A B C D E	VIGNETO 2 FRUTTETO 2 VIGNETO 2 FRUTTETO	1	14 44 26 28 03	57 00 04 14 00	Euro 158,58 Euro 90,44 Euro 36,04 Euro 57,84 Euro 4,15	Euro 118,34 Euro 39,77 Euro 26,90 Euro 25,43 Euro 3,10
3	200	13		A B	FRUTTETO 2 VIGNETO		22 03	16 60	Euro 45,55 Euro 4,98	Euro 20,03 Euro 3,72

Firmato Da: ANGELELISA ROSSI Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2024 Serial#: 3626c2c9237d5a1a3b9521cdfb63d3def56e5b7b

4	200	14		A B	FRUTTETO 2 VIGNETO		51 41	13 41	Euro 105,10 Euro 57,32	Euro 46,21 Euro 42,77
5	200	67		-	VIGNETO 2	1	35	52	Euro 187,57	Euro 139,98
6	200	69		-	VIGNETO 3		10	00	Euro 7,25	Euro 7,35

8	200	85		-	VIGNETO 2		37	15	Euro 51,42	Euro 38,37
10	200	87		-	VIGNETO 2		56	46	Euro 78,15	Euro 58,32
12	200	102		-	VIGNETO 2	2	64	16	Euro 365,63	Euro 272,85

NORMATIVA URBANISTICA:

Il perito stimatore Arch. Michele Mantovani per l'immobile oggetto di trasferimento, attesta quanto segue: *"Come si evince dal Certificato di Destinazione Urbanistica allegato, l'area distinta catastalmente al N.C.T. del Comune di Imola al Foglio 200, Particelle 9,12,13,14,67,69,85,87,102 sono soggette alle seguenti previsioni urbanistiche: PIANO STRUTTURALE COMUNALE:*

TAV. 1 PROGETTO DI ASSETTO DEL TERRITORIO Foglio 200 Mapp.li 9, 12, 13, 14, 67, 69, 85, 87, 102 = ricadono in zona TERRITORIO RURALE - AVP - Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola (art. 5.6.9) TAV. 2 TUTELE E VALORIZZAZIONI DELLE IDENTITA' CULTURALI E DEI PAESAGGI Foglio 200 Mapp.li 9, 12, 13, 14, 67, 69, 85, 87, 102 = ricadono in zona ELEMENTI NATURALISTICI E AMBIENTALI-PAESAGGISTICI - Morfologia e struttura del territorio – Sistema collinare (art. 2.1.16) Foglio 200 Mapp.li 12, 13, 69, 85, = ricadono in zona Identità culturali - Potenzialità archeologica livello 2 (art. 2.2.6) Foglio 200 Mapp.li 9, 14, 67, 87, 102 = ricadono, in parte, in zona Identità culturali - Potenzialità archeologica livello 1 (art. 2.2.6) e ricadono, in parte, in zona Identità culturali - Potenzialità archeologica livello 2 (art. 2.2.6) TAV. 3 TUTELE RELATIVE ALLA VULNERABILITA' E SICUREZZA DEL TERRITORIO Foglio 200 Mapp.li 9, 12, 13, 14, 67, 69, 87, 102 = ricadono in zona ZONE DI TUTELA DEI VERSANTI E SICUREZZA IDROGEOLOGICA - Attitudini alle trasformazioni edilizie e urbanistiche (art. 3.2.2) -

Unità Idromorfologica Elementare idonea o con scarse limitazioni ad usi urbanistici Foglio 200 Mapp.le 85 = ricade, in parte, in zona ZONE DI TUTELA DEI VERSANTI E SICUREZZA IDROGEOLOGICA - Attitudini alle trasformazioni edilizie e urbanistiche (art. 3.2.2) - Unità Idromorfologica Elementare idonea o con scarse limitazioni ad usi urbanistici, ricadono, in parte, in zona

ZONE DI TUTELA DEI VERSANTI E SICUREZZA IDROGEOLOGICA - Attitudini alle trasformazioni edilizie e urbanistiche (art. 3.2.2) – Unità Idromorfologica Elementare da sottoporre a verifica e ricadono, in parte, in zona ZONE DI TUTELA DEI VERSANTI E SICUREZZA IDROGEOLOGICA - Unità Idromorfologica Elementare a rischio moderato (R1) Foglio 200 Mapp.li 9, 12, 13, 14, 67, 69, 85, 87, 102 = ricadono in zona ZONE DI TUTELA DELLA QUALITA' DELLE RISORSE IDRICHE - Zone a monte delle

Firmato Da: ANGELELISA ROSSI Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2024 Serial#: 3626c2c9237d5a1a3b9521cdfb63d3def56e5b7b

aree a ricarica diretta della falda (tipo C) (art. 3.1.9) Foglio 200 Mapp.li 9, 67, 87, 102 = ricadono, in parte, in zona ZONE DI TUTELA DEI VERSANTI ENORMATIVA URBANISTICA: SICUREZZA IDROGEOLOGICA - Sistema dei dissesti di versante - Fasce di salvaguardia delle frane (art. 3.2.3) Foglio 200 Mapp.li 12, 85, = ricadono, in parte, in zona ZONE DI TUTELA DAI RISCHI NATURALI DELLA RETE IDROGRAFICA - Ambito di controllo degli apporti d'acqua in pianura (art. 3.1.10) Foglio 200 Mapp.li 67, 87, 102 = ricadono, in parte, in zona ZONE DI TUTELA DEI VERSANTI E SICUREZZA IDROGEOLOGICA - Sistema dei dissesti di versante – Frane quiescenti (art. 3.2.3)
TAV. 4 INFRASTRUTTURE, ATTREZZATURE TECNOLOGICHE, LIMITI E RISPETTI
Foglio 200 Mapp.li 12, 85, = ricadono, in parte, in zona STRADE E FASCE DI RISPETTO (art. 4.1.3) – Fascia di rispetto strade (art. 4.1.3) REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO:
TAV. 1A AMBITI E DOTAZIONI TERRITORIALI
Foglio 200 Mapp.li 9, 12, 13, 14, 67, 69, 85, 87, 102 = ricadono in zona TERRITORIO RURALE (RUE NTA Tomo III Titolo 4) - AVP_2S - Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola della Via Emilia Sud
Foglio 200 Mapp.li 12, 85 = ricade, in parte, in zona RISPETTI - Fascia di rispetto strade (PSC NTA art. 4.1.3) Relativamente ad eventuali pratiche edilizie, essendo i beni pignorati terreni agricoli non edificati, non è presente presso gli archivi comunali documentazione edilizia."

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 custode deposita in data 22 ottobre 2026 risulta che: *In data 17-10-2026, a seguito dello scadere dell'accordo di occupazione finalizzato alla conservazione del compendio pignorato, la società_____" riconsegnava i terreni allo scrivente custode*.

Maggiori informazioni riguardo allo stato occupazionale verranno fornite solo ed esclusivamente dal custode Avv. Polito Giuseppe Salvatore.

Bologna lì 23 ottobre 2026

Atto firmato digitalmente
DAL NOTAIO
Dott.ssa Rossi Angelelisa

Firmato Da: ANGELELISA ROSSI Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2024 Serial#: 3626c2c9237d5a1a3b9521cdfb63d3def56e5b7b