TRIBUNALE DI BOLOGNA
4° Sezione Civile – Esecuzioni Immobiliari

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Nella procedura esecutiva n. **2/2025** R.G.E.

Promossa da:

MAURIZI MARCELLO

Contro:

Indicazione omessa

Il notaio delegato alla vendita **dott.ssa Maria Adelaide Amati Marchionni,**
- vista l'ordinanza ex art. 569 c.p.c. emessa in data 28 maggio 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 13 ottobre 2026,
fissa la vendita del compendio immobiliare oggetto della procedura esecutiva suindicata, fissando all'uopo l'udienza del giorno

4 febbraio 2027
per Lotto 3 alle ore 10.00

presso il Tribunale Civile di Bologna in apposita Sala sita in **Piazzetta Prendiparte n. 2 - Bologna**.
L'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 3 il prezzo base d'asta è di Euro 27.000,00**
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 a **TRIBUNALE DI BOLOGNA ES.IMM 02/2025 presso la Banca Monte dei Paschi di Siena - Piazza Dei Tribunali n. 6 – Bologna,**

Firmato Da: MARIA ADELAIDE AMATI MARCHIONNI Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2024 Serial#: 4fc91c2cd3d28b62af3ef769a9572b691a7628bf

IBAN IT 78 Z 01030 02432 000010638705

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°,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

Firmato Da: MARIA ADELAIDE AMATI MARCHIONNI Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2024 Serial#: 4fc91c2cd3d28b62af3ef769a9572b691a7628bf

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.

Per informazioni tecniche relative all'immobile oggetto di vendita e anche per concordare un eventuale sopralluogo rivolgersi al custode delegato l'IV.G. (Istituto Vendite Giudiziarie (Istituto Vendite Giudiziarie), Tel. 051/453155, Cell. 348/3615266.

LOTTO TRE

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

(come da relazione tecnica agli atti)

Usufrutto vitalizio a favore di persona **nata nel 1952**, di appezzamento di terreno agricolo privo di sovrastanti fabbricati situato nel Comune di **Borgo Tossignano (BO),** nei pressi di Via Rio Mescola.

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.

Immobile gravato da: fondo patrimoniale trascritto a Bologna in data 24 dicembre 2012 al reg. part. 35342 (in data anteriore al pignoramento cui è connessa la procedura in oggetto).

ATTUALE IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

Catasto Terreni del Comune di BORGO TOSSIGNANO (BO):

Foglio 1, Particella 3, qualità pascolo, Cl. 1, Sup. ettari 00.29.20, Reddito Dom. Euro 1,36, Agr. Euro 0,75,

Foglio 1, Particella 4, Porzione A, qualità vigneto, Cl. 3, Sup. ettari 00.03.60, Reddito Dom. Euro 2,60, Agr. Euro 1,21,

Foglio 1, Particella 4, Porzione B, qualità frutteto, Cl. 3, Sup. ettari 00.40.48, Reddito Dom. Euro 56,45, Agr. Euro 16,72,

Foglio 1, Particella 4, Porzione C, qualità pascolo, Cl. 2, Sup. ettari 02.96.20, Reddito Dom. Euro 7,65, Agr. Euro 7,65,

Foglio 1, Particella 5, qualità pascolo, Cl. 2, Sup. ettari 00.18.20, Reddito Dom. Euro 0,47, Agr.

Firmato Da: MARIA ADELAIDE AMATI MARCHIONNI Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2024 Serial#: 4fc91c2cd3d28b62af3ef769a9572b691a7628bf

Euro 0,47,
Foglio 1, Particella 121, **Porzione AA**, qualità pascolo, Cl. 1, Sup. ettari 01.63.00, Reddito Dom. Euro 0,08, Agr. Euro 0,04,
Foglio 1, Particella 121, **porzione AB**, qualità pascolo arborato, Cl. U, Sup. ettari 01.23.00, Reddito Dom. Euro 0,06, Agr. Euro 0,03,
Foglio 2, Particella 74, **Porzione A,** qualità vigneto, Cl. 2, Sup. ettari 01.47.60, Reddito Dom. Euro 196,67, Agr. Euro 99,10,
Foglio 2, Particella 74, Porzione B, qualità frutteto, Cl. 3, Sup. ettari 00.39.12, Reddito Dom. Euro 54,15, Agr. Euro 16,16,
Foglio 2, Particella 74, Porzione C, qualità frutteto, Cl. 3, Sup. ettari 00.72.08, Reddito Dom. Euro 99,77, Agr. Euro 29,78,
Foglio 2, Particella 74, Porzione D, qualità seminativo, Cl. 4, Sup. ettari 05.11.51, Reddito Dom. Euro 47,55, Agr. Euro 92,46,
Foglio 2, Particella 74, **Porzione E**, qualità prato, Cl. U, Sup. ettari 00.09.60, Reddito Dom. Euro 1,88, Agr. Euro 1,98,
Foglio 2, Particella 151, **Porzione A**, qualità seminativo, Cl. 4, Sup. ettari 01.61.60, Reddito Dom. Euro 16,69, Agr. Euro 29,21,
Foglio 2, Particella 151, **Porzione B**, qualità vigneto, Cl. 2, Sup. ettari 00.14.40, Reddito Dom. Euro 19,34, Agr. Euro 9,67,
Foglio 2, Particella 151, **Porzione C**, qualità prato, Cl. U, Sup. ettari 00.28.96, Reddito Dom. Euro 5,98, Agr. Euro 5,98.,
Foglio 2, Particella 151, **Porzione D,** qualità incolto produttivo, Cl. U, Sup. ettari 04.07.03, Reddito Dom. Euro 4,20, Agr. Euro 6,31,
Foglio 2, Particella 952, qualità prato, Cl. U, Sup. ettari 00.02.40, Reddito Dom. Euro 0,47, Agr. Euro 0,50,
Foglio 2, Particella 953, porzione AA, qualità seminativo, Cl. 4, Sup. ettari 00.00.71, Reddito Dom. Euro0,07, Agr. Euro 0,13,
Foglio 2, Particella 953, Porzione AB, qualità prato, Cl. U, Sup. ettari 00.10.50, reddito Dom. Euro 2,06, Agr. Euro 2,17,
Foglio 2, Particella 954, qualità orto irrig, Cl. U, Sup. ettari 00.04.10, Reddito Dom. Euro 13,09, Agr. Euro 6,78.

NORMATIVA URBANISTICA:

Il perito stimatore Arch. Birgit Schlesinger per l'immobile oggetto di trasferimento: "Dagli *accertamenti svolti consultando la cartografia urbanistica del Comune di Borgo Tossignano risulta quanto segue.*

SITUAZIONE URBANISTICA

• *Il compendio in oggetto negli strumenti urbanistici comunali (PSC e RUE) ha la seguente destinazione urbanistica:*

PSC - Assetto del territorio (Tav. 1)

Territorio Rurale "ARP – Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico (art. 5.6.8)"; Sistema Ambientale "AVN – Parchi regionali e provinciali, riserve naturali regionali (art. 2.1.5)" e "AVN – Rete Natura 2000: Zone di protezione speciale (ZPS), Siti di Importanza Comunitaria (SIC) (art. 2.1.4)"

PSC -Tutele e valorizzazioni delle identità culturali e dei paesaggi (Tav. 2)

Firmato Da: MARIA ADELAIDE AMATI MARCHIONNI Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2024 Serial#: 4fc91c2cd3d28b62af3ef769a9572b691a7628bf

Elementi del paesaggio
Rete Natura 2000: Zone di protezione speciale (ZPS), Siti di Importanza Comunitaria (SIC) (art. 2.1.4)
Parchi regionali e provinciali, riserve naturali regionali (art. 2.1.5)
Sistema collinare (art. 2.1.15)
Zone di interesse naturalistico e paesaggistico-ambientale (art. 2.1.6)
Inoltre
Fg. 1 mappali 3, 4 parte e 5, Fg. 2 mappali 74 parte e 151 parte: Sistema forestale e boschivo (art. 2.1.3)
Fg. 1 mappali 4 parte e 5, Fg. 2 mappali 74 parte e 151 parte: Calanchi o aree subcalanchive parzialmente stabilizzati (art. 2.1.2)
Fg. 1 mappali 3, 4 parte, Fg. 2 mappali 74 parte e 151 parte: Fasce di rispetto dei calanchi (art. 2.1.13)
PSC - Tutele relative alla vulnerabilità e sicurezza del territorio (Tav. 3)
Sistema dei dissesti di versante: Vincolo idrogeologico (art. 3.2.4)
Zone di tutela dei versanti e sicurezza idrogeologica – Aree a rischio da frana perimetrate e zonizzate (art. 3.2.1)
RUE - Classificazione del territorio
Fg. 1 mappali 3, 4 parte e 5, Fg. 2 mappali 74 parte e 151 parte: "AVN B – Sistema forestale e boschivo (PSC NTA art. 2.1.3)",
Fg. 1 mappali 4 parte e 121, Fg. 2 mappali 74 parte, 151 parte, 952, 953 e 954: "ARP 3 - Ambiti agricoli di valore paesaggistico Pedecollinare".

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE:

Come espressamente evidenziato nell'ordinanza di vendita ex art. 569 c.p.c. il Giudice dell'Esecuzione: "vista la relazione dello stimatore e del custode giudiziario avuto riguardo alla natura non abitativa/destinazione catastale dell'immobile LOTTO 3 (occupato dalla ditta individuale "MASI ANDREA" in forza di **contratto d'affitto di fondo rustico** con fabbricati e diritti all'aiuto pac registrato in data 15 gennaio 2023, al n. 101, serie 3T, con decorrenza il 1° gennaio 2023 e scadenza al 31 dicembre 2027 senza necessità di disdetta), dispone non doversi provvedere all'emissione di ordine di liberazione". **Il contratto è opponibile alla procedura**.
Maggiori informazioni riguardo allo stato occupazionale verranno fornite solo ed esclusivamente dal custode **IVG (Istituto Vendite Giudiziarie).**

Anzola dell'Emilia, li 30 ottobre 2026

Atto firmato digitalmente
DAL NOTAIO
Dott.ssa Maria Adelaide Amati Marchionni

Firmato Da: MARIA ADELAIDE AMATI MARCHIONNI Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2024 Serial#: 4fc91c2cd3d28b62af3ef769a9572b691a7628bf

Io sottoscritta Maria Adelaide Amati Marchionni, Notaio in San Lazzaro di Savena, apponendo, in forza di Certificato di firma rilasciato dal Consiglio Nazionale del Notariato ed avente validità legale, la mia firma digitale al presente documento, redatto su supporto informatico, attesto che questo documento, è conforme all'originale analogico, formato su supporto cartaceo. Anzola dell'Emilia, lì 30 ottobre 2026.

Firmato: Maria Adelaide Amati Marchionni

Firmato Da: MARIA ADELAIDE AMATI MARCHIONNI Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2024 Serial#: 4fc91c2cd3d28b62af3ef769a9572b691a7628bf