



TRIBUNALE DI BOLOGNA  
Sezione Fallimentare

**AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE**

**CONCORDATO PREVENTIVO OMOLOGATO N. 4/2014**  
**“LEVANTE S.R.L. IN LIQUIDAZIONE”**  
**LIQUIDATORE GIUDIZIALE: dottor ALBERTO BONGIOVANNI**  
**GIUDICE DELEGATO: dottoressa ANTONELLA RIMONDINI**  
**NOTAIO DELEGATO ALLA VENDITA: dottor MARCO ORLANDONI**

Il Notaio delegato alla vendita **Dott. MARCO ORLANDONI** con studio in Bologna, Piazza Trento e Trieste n. 2/2:

- visti gli articoli 570 e seguenti c.p.c.;
  - vista l'integrazione al programma di liquidazione del 10 gennaio 2025 depositata dal Liquidatore dottor Alberto BONGIOVANNI;
  - vista l'autorizzazione alla vendita del Giudice Delegato dottoressa Antonella RIMONDINI in data 16 gennaio 2025;
- dispone la vendita senza incanto degli immobili, costituenti il “Blocco Finale Immobili” compendio del concordato in epigrafe, fissando all'uopo l'udienza del giorno:

**25 GIUGNO 2025**  
**per il lotto unico**  
**denominato “Blocco Finale Immobili”**  
**ad ore 10.00**

stabilendo le seguenti modalità e condizioni.

La vendita si terrà in apposita Sala sita in **Piazzetta Prendiparte n. 2, Bologna**.

La alienazione dei beni immobili oggetto del concordato indicato in epigrafe avverrà secondo le modalità di vendita senza incanto disciplinata dagli artt. 534 bis e 570 c.p.c. e seguenti. In particolare:

- 1) Il trasferimento dei beni immobili si avrà con provvedimento giudiziario su proposta del Notaio delegato alla vendita.
- 2) Il prezzo base d'asta, come da l'integrazione al programma di liquidazione del 10 gennaio 2025, è:  
**Per il lotto unico il prezzo base d'asta è di Euro 700.000,00.**
- 3) Le offerte in aumento non potranno essere inferiori a:
  - Euro 50,00 per i lotti fino ad Euro 1.000,00;
  - Euro 500,00 per i lotti da 1001,00 ad Euro 10.000,00;
  - 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

**BPER BANCA**  
**FILIALE DI PORTA SAN MAMOLO**  
**AG. 16 BOLOGNA**  
**IBAN: IT13A0538702416000003710566**

**di una somma pari al 20% del prezzo da lui proposto, da imputarsi a cauzione,  
con BENEFICIARIO "Concordato Preventivo Omologato n. 4/2014 LEVANTE S.R.L.**

La domanda di partecipazione dovrà riportare le complete generalità dell'offerente o degli offerenti:

a) indicazione codice fiscale;

- copia del documento d'identità (carta d'identità o passaporto) e del codice fiscale di tutti gli offerenti
- nell'ipotesi di persona coniugata il regime patrimoniale prescelto;
- nel caso di un'offerta presentata per conto e per nome di una società, dovrà essere prodotto certificato camerale della C.C.I.A.A. dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente in udienza
- copia del documento d'identità (carta d'identità o passaporto) del legale/legali rappresentante/i.

5) Si rende noto che i beni oggetto saranno soggetti a tassa di registro o ad IVA, a seconda del regime fiscale vigente all'atto di trasferimento ed in base alle condizioni fiscali soggettive dell'aggiudicatario, precisandosi che per dove possibile la società in concordato ha già manifestato l'OPZIONE IVA per il trasferimento.

6) 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.

7) In presenza di una pluralità di domande il Notaio delegato procederà ad una gara tra i partecipanti.

8) 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°.

9) Come espressamente evidenziato dal Liquidatore dottor Alberto BONGIOVANNI nell'integrazione al programma di liquidazione del 10 gennaio 2025, debitamente autorizzata dal Giudice Delegato:

A) il prezzo di aggiudicazione dei beni immobili è comprensivo degli oneri notarili previsti dall'art. 591 bis II comma n. 11 c.p.c., dovuti dall'aggiudicatario;

B) 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 sarà altresì tenuto, oltre al pagamento del prezzo di aggiudicazione ed alle spese come suindicato, quale ulteriore obbligazione, **al pagamento di un contributo per il trasferimento pari ad euro 8.000,00 oltre ad Iva come per legge;**

C) è esclusa l'applicabilità **vendita coattiva dei beni della presente procedura concorsuale, degli articoli 571 e 572 terzo comma c.p.c. nella parte in cui prevedono la possibilità di effettuare offerte al ribasso.**

10) Si rende altresì noto:

- Che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo



unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;

- Che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;

- Che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;

11) Quanto alla pubblicità in funzione della vendita, nell'integrazione al programma di liquidazione del 10 gennaio 2025, debitamente autorizzata dal Giudice Delegato, si prevede che:

#### il Notaio provveda:

a) all'inserimento dell'avviso di vendita e della relazione di stima dell'esperto sul sito internet [www.intribunale.net](http://www.intribunale.net), ivi inclusa la pubblicità sul sito [www.ivgbologna.it](http://www.ivgbologna.it) e, di riflesso su [www.astagiudiziaria.com](http://www.astagiudiziaria.com) e [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it);

b) 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 o il Liquidatore;

#### il Liquidatore provveda:

a) **alla Pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche dell'avviso di vendita secondo le modalità previste dal Ministero di Grazia e Giustizia e pubblicate sul relativo sito istituzionale.**

Da ultimo si precisa che Per informazioni tecniche relative agli immobili oggetto di vendita e anche per concordare un eventuale sopralluogo rivolgersi al **Liquidatore dottor Alberto BONGIOVANNI Tel. 051/521383.**

## **DESCRIZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE**

### costituente il

### **LOTTO UNICO "BLOCCO FINALE IMMOBILIARE"**

(come da documentazione prodotta dal Liquidatore)

#### **A) PIENA PROPRIETA' dei seguenti immobili:**

- 1) n. 1 magazzino al piano terra sito in Modena via L. Poletti n. 70;
- 2) n. 1 negozio al piano terra sito in Modena via Ricci n. 56;
- 3) n. 1 negozio al piano terra sito in Modena via Ricci n. 46;
- 4) n. 5 autorimesse al piano 1° interrato sito in Modena via L. Poletti n. 72;
- 5) n. 2 autorimesse al piano 2° interrato sito in Modena via L. Poletti n. 72;
- 6) n. 1 ufficio ai piani terra e primo sito in Bologna via Porrettana n. 52;
- 7) n. 2 magazzini al piano S1 siti in Bologna via Porrettana n. 52;
- 8) n. 1 ampio posto auto coperto al piano S1 sito in Bologna via Porrettana snc;



- 9) n. 1 abbaino (sottotetto) sito in Bologna via Lidice n. 4;  
10) n. 1 autorimessa al piano terra sita in Pianoro via C. Levi n. 12-18;  
11) terreni in Castel Guelfo di Bologna lungo la via del Mulino (terreni edificabili, esiste un Piano Particolareggiato con scadenza 2035);  
12) terreni in San Giovanni in Persiceto (terreni agricoli).

**B) QUOTA INDIVISA DI 101/1000** dei seguenti immobili:

- 13) terreni in Zola Predosa (porzioni di strade e parcheggi interni ad una lottizzazione già da tempo completata).

**ATTUALE IDENTIFICAZIONE CATASTALE:**

**Beni 1-2-3-4-5 piena proprietà**

Catasto Fabbricati del Comune di Modena:

Foglio 125:

- mappale 57 sub. 61, ZC 2, Cat. C/2, Cl. 8, mq. 21, sup. cat. mq. 24, RC € 108,46, via Luigi Poletti n.70, PT;  
mappale 57 sub. 62, ZC 2, Cat. C/1, Cl. 9, mq. 345, sup. cat. mq. 357, RC € 7.519,10, via Lodovico Ricci n. 56, PT;  
mappale 57 sub. 67, ZC 2, Cat. C/1, Cl. 106, mq. 139, sup. cat. mq. 152, RC € 3.524,77, via Lodovico Ricci n. 46, PT;  
mappale 57 sub. 140, ZC 2, Cat. C/6, Cl. 6, mq. 13, sup. cat. mq. 15, RC € 73,85, via Luigi Poletti n.72, PS1;  
mappale 57 sub. 164, ZC 2, Cat. C/6, Cl. 6, mq. 14, sup. cat. mq. 15, RC € 79,53, via Luigi Poletti n.72, PS1;  
mappale 57 sub. 165, ZC 2, Cat. C/6, Cl. 6, mq. 14, sup. cat. mq. 16, RC € 79,53, via Luigi Poletti n.72, PS1;  
mappale 57 sub. 166, ZC 2, Cat. C/6, Cl. 6, mq. 14, sup. cat. mq. 15, RC € 79,53, via Luigi Poletti n.72, PS1;  
mappale 57 sub. 167, ZC 2, Cat. C/6, Cl. 6, mq. 14, sup. cat. mq. 175, RC € 79,53, via Luigi Poletti n.72, PS1;  
mappale 57 sub. 195, ZC 2, Cat. C/6, Cl. 6, mq. 14, sup. cat. mq. 15, RC € 79,53, via Luigi Poletti n.72, PS2;  
mappale 57 sub. 214, ZC 2, Cat. C/6, Cl. 5, mq. 36, sup. cat. mq. 38, RC € 174,77, via Luigi Poletti n.72, PS2.

**Beni 6-7-8-9 piena proprietà**

Catasto Fabbricati del Comune di Bologna:

Foglio 224:

- mappale 207 sub. 51 graffato 52, ZC 2, Cat. A/10 Cl. 2, vani 11, sup. cat. mq. 283, RC € 6.987,66, via Porrettana n. 52, PT-1;  
mappale 207 sub. 45, ZC 2, Cat. C/2, Cl. 3, mq. 77, sup. cat. mq. 82, RC € 437,44, via Porrettana n. 52, PS1;  
mappale 207 sub. 46, ZC 2, Cat. C/2, Cl. 3, mq. 34, sup. cat. mq. 36, RC € 193,16, via Porrettana n. 52, PS1;  
mappale 207 sub. 105, ZC 2, Cat. C/6, Cl. 4, mq. 59, sup. cat. mq. 59, RC € 335,18, via Porrettana snç PS1;

Foglio 281:

- mappale 933 sub. 38, ZC 2, Cat. A/3, Cl. 3, vani 0,5, sup. cat. mq. 10, RC € 77,47, via Lidice n. 4, P10.

**Bene 10 piena proprietà**

Catasto Fabbricati del Comune di Pianoro:

Foglio 44:

- mappale 1038 sub. 146, Cat. C/6, Cl. 1, mq. 383, sup. cat. mq. 405, RC € 1.345,06, via C. Levi n. 12-18, PS1.

**Beni 11 piena proprietà**

Catasto Terreni del Comune di Castel Guelfo di Bologna:

Foglio 24:



mappale 311, seminativo, Cl. 1, ha 01 a 87 ca 38, RD € 232,26, RD € 106,45;

mappale 315, seminativo, Cl. 1, a 02 ca 62, RD € 325, RD € 1,49.

### **Beni 12 piena proprietà**

Catasto Terreni del Comune di San Giovanni in Persiceto:

Foglio 101:

mappale 36, sem. arb., Cl. 2, a 07 ca 54, RD € 7,55, RD € 5,06;

mappale 180, sem. arb., Cl. 2, ha 01 a 01 ca 15, RD € 101,34, RD € 67,91;

Foglio 102:

mappale 175, seminativo, Cl. 2, ha 01 a 83 ca 01, RD € 183,36, RD € 122,87;

mappale 178, sem. arb., Cl. 2, a 02 ca 51, RD € 2,51, RD € 1,69.

### **Beni 13 quota di 101/1000**

Catasto Terreni del Comune di Zola Predosa:

Foglio 16:

mappale 434, seminativo, Cl. 1 a 08 ca 30, RD € 1003, RD € 6,86;

mappale 437, seminativo, Cl. 1, a 01 ca 66, RD € 201, RD € 1,37;

mappale 442, frutteto, Cl. 1, a 13 ca 99, RD € 37,86, RD € 11,560;

mappale 453, sem. arb., Cl. 1, a 72 ca 47, RD € 8758, RD € 59,88;

mappale 1609, frutteto, Cl. 1, a 28 ca 16, RD € 7621, RD € 23,27;

mappale 1610, frutteto, Cl. 1, a 00 ca 25, RD € 0,68, RD € 0,21.

Gli immobili vengono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, 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 dai titoli di provenienza che qui si intendono integralmente richiamati, e dalla perizia estimativa effettuata dal perito stimatore Geom. CESARI Cristian prodotta dal Liquidatore, depositata nel fascicolo della procedura, alla quale si rinvia per una descrizione più analitica della consistenza degli immobili sopra descritti.

Si evidenzia, in particolare, la presenza delle seguenti trascrizioni:

#### **Beni in Modena 1-2-3-4-5**

Convenzione edilizia a favore del Comune di Modena stipulata con atto Notaio Gino BERGONZINI in data 22 marzo 1990 repertorio n. 16166, trascritta a Modena il 19 aprile 1990 al n. 5356 R.P.;

#### **Beni in Castel Guelfo di Bologna 11**

In data 28 settembre 2016 con atto repertorio n. 1777 a ministero dottoressa Simonetta D'AMORE, Segretario Comunale autorizzata a rogare atti nella forma pubblico-amministrativa nell'interesse del Comune, è stata stipulata Convenzione Urbanistica tra il Comune di Castel Guelfo di Bologna e la società "Levante S.r.l." per l'attuazione del Piano Particolareggiato di iniziativa privata "Molino" in Comune di Castel Guelfo di Bologna, Località capoluogo. La suddetta Convenzione è stata trascritta a Bologna il 5 ottobre 2016 al n. 29817 R.P..

#### **Beni in San Giovanni in Persiceto 12**

Si precisa che risultano trascritte le seguenti servitù, se ed in quanto ad oggi ancora efficaci:

- **Servitù di passaggio per pedoni e veicoli**, costituita con atto a rogito dottor Fabrizio SERTORI, Notaio in Bologna, in data 8 gennaio 1999, repertorio n. 42913, trascritto a Bologna il 21 gennaio 1999 al n. 1673 R.P., in cui si precisa che trattasi di "servitù di passaggio per pedoni e veicoli a favore dei beni oggetto del presente atto e a carico dell'attuale stradello ghiaiato di accesso alla strada pubblica di proprietà dei venditori insistente sui mappali 7, 25, 13, 14, 19 del foglio 102 di San Giovanni in Persiceto, la cui manutenzione è a carico della parte compratrice. Si intende che detta servitù cesserà se e quando i beni oggetto del presente atto avranno accesso autonomo alla strada pubblica e quando i beni di proprietà della parte venditrice in luogo cesseranno di essere adibiti ad uso agricolo".

- **Servitù di presa d'acqua**, costituita con atto a rogito dottor Fabrizio SERTORI, Notaio in Bologna, in data 8 gennaio 1999, repertorio n. 42913, trascritto a Bologna il 21 gennaio 1999 al n. 1674 R.P., in cui si precisa



che trattasi di "servitù di presa d'acqua a carico del pozzo esistente sui beni in contratto insistente sulla corte mappale 8 sub 8 del foglio 102 e a favore della residua proprietà della parte venditrice in luogo individuata con il foglio 102 mappali 7, 13, 14, 22, 24, 25, 26, 27 esclusivamente ad usi agricoli, impegnandosi la parte venditrice a montare all'esterno dei beni in contratto una presa che sarà collegata al pozzo da una canalizzazione sotterranea entro il 30 giugno 2000. Si intende che detta servitù cesserà se e quando i beni oggetto del presente atto avranno accesso autonomo alla strada pubblica e quando i beni di proprietà della parte venditrice in luogo cesseranno di essere adibiti ad uso agricolo".

#### **Beni in Zola Predosa 13**

Si dà atto che i beni in oggetto fanno parte del piano Particolareggiato di Iniziativa Privata del comparto residenziale denominato "C4" del capoluogo disciplinato dalla **Convenzione** a rogito dottoressa Rita MERONE, Notaio in Bologna, del 9 settembre 2004 repertorio n. 36210/15760, trascritta a Bologna il 16 settembre 2004 al n. 33007 R.P., successivamente modificata – previo accordo ex art. 18 Legge Regionale n. 20/2000 a rogito dottor Vincenzo Maria SANTORO del 30 dicembre 2010 repertorio n. 122519, registrato il 4 gennaio 2011 al n. 66 – con **Convenzione** autenticata nelle firme dal Notaio Rita Merone del 10 dicembre 2012 repertorio n. 51991/25030, trascritta a Bologna il 28 dicembre 2012 al n. 35636 R.P. (quest'ultima riguardante i mappali 442, 434, 437, 453, 1609, 1610, 1499, 1500, 1504, 1498, 1501 e 1503).

#### **NORMATIVA URBANISTICA:**

Come attestato dal perito stimatore Geom. CESARI Cristian per le unità immobiliari sopra descritte risultano i seguenti titoli abilitativi:

#### **Beni 1-2-3-4-5 in Modena**

Immobile ricostruito in periodo antecedente al 1° settembre 1967 (**ante '67**).

Titoli edilizi rilasciati:

- Concessione Edilizia prot. n. 2085/89 del 16 ottobre 1990;
- Concessione Edilizia a variante prot. n. 1076 del 30 giugno 1994;
- Autorizzazione di Abitabilità prot. n. 03009/98 del 26 febbraio 1998 rilasciata per silenzio assenso in data 13 settembre 1998.

Da quanto depositato e quanto rilevato si rilevano difformità che interessano il sub 62 (modifiche interne con asportazione di porzioni di murature e diverse delimitazioni di spazi interni con interventi anche su murature portanti) e il sub 67 (modifiche interne con posa di porzioni in cartongesso a delimitare diversamente i locali). **Difformità soggette a sanatoria i cui costi sono interamente a carico dell'aggiudicatario.**

Ulteriori incongruità rispetto allo stato legittimo rientrano nella definizione di tolleranze prevista ai sensi dell'art. 19-bis della L.R. 23/04 e non costituiscono abusi edilizi.

#### **Beni 6-7-8 in Bologna**

Immobile ricostruito in periodo antecedente al 1° settembre 1967 (**ante '67**).

Titoli edilizi rilasciati:

F 224 mappale 207 sub 45, 46 e 51 graffato 52:

- Concessione Edilizia del 30/11/1988 PG 74218/87 PUT 20303/IV/87;
- Abitabilità del 05/06/2001 prot. 95092/01 completata il 19/06/2001.

F 224 mappale 207 sub 45:

- Concessione Edilizia a sanatoria del 28/02/1995 PG 29935/95 rilasciata il 01/12/1997.

F 224 mappale 207 sub 46:

- Concessione Edilizia a sanatoria del 28/02/1995 PG 100013/95 rilasciata il 27/04/1998.

F 224 mappale 207 sub 105:

- Autorizzazione Edilizia n. 5324/IV/89 del 10/07/1989 PG 16551/89;
- Concessione Edilizia n. 16300/IV/89 del 26/07/1990;
- Concessione Edilizia a san. n. 99969/97 del 28/02/1995 rilasciata il 27/04/1998;
- Concessione Edilizia a san. n. 155574/96 del 13/11/1997 rilasciata il 17/03/2000;
- Concessione Edilizia a variante n. 10732/96 del 24/01/1996;
- Autorizzazione all'agibilità prot. 175318/96 del 24/12/1996 completata il 28/12/1996;
- DIA a sanatoria n. 158942/95 del 25/12/1995 e parziale rettifica n. 154079/96 del 09/11/1996.



Da quanto depositato e quanto rilevato si segnala che nei locali F 224 mappale 207 sub 45 e 46 sono presenti varie difformità: presenti partizioni atte a creare più vani, è stata accorpata una porzione di cavedio. Difformità soggette a sanatoria i cui costi sono da porsi interamente a carico dell'aggiudicatario.

#### **Beni 9 in Bologna**

Immobile ricostruito in periodo antecedente al 1° settembre 1967 (**ante '67**).

Titoli edilizi rilasciati:

- Concessione Edilizia n. 1194/64 del 25/06/1965 PUT 388/V/64;
- Concessione Edilizia n. 4054 del 03/02/1968 PUT 1095/V/68;
- Concessione Edilizia n. 50900 del 26/09/1968 PUT 12010.

Da quanto depositato e quanto rilevato non si segnalano difformità.

#### **Beni 10 in Pianoro**

Immobile ricostruito in periodo successivo al 1° settembre 1967 (**post '67**).

Titoli edilizi rilasciati:

- Concessione Edilizia n. 114 del 28/07/1978;
- Concessione Edilizia n. 136 del 15/07/1980;
- Concessione Edilizia n. 202 del 25/11/1981;
- Concessione Edilizia n. 28 del 12/05/1982;
- Concessione Edilizia n. 186 del 05/12/1983 prot. 165;
- Abitabilità/usabilità del 23/12/1983, domanda prot. 9167 del 30/11/1983.

#### **Beni 11 in Castel Guelfo di Bologna**

Terreni privi di fabbricati.

Il CDU classifica così i terreni:

- "AUC-B6 – Ambiti urbani consolidati in corso di realizzazione sulla base di pianificazione attuativa prevista dal PRG previgente" (Art. 16.1.4, Tomo III delle NTA allegate al RUE);
- "Potenzialità archeologica livello 1" (Carta dei Vincoli da Tav. 2 del PSC, NTA – art. 2.2.6);
- "Ambito di controllo degli apporti d'acqua in pianura" (Carta dei Vincoli da Tav. 3 del PSC, NTA – Art. 3.1.10).

#### **Beni 12 in San Giovanni in Persiceto**

Terreni privi di fabbricati.

Il CDU classifica così i terreni:

##### **PSC elaborato T1 "Classificazione del territorio e assetto delle infrastrutture":**

F 101 mappali 36, 180; F 102 mappali 175, 178:

- Ambiti di possibile trasformazione urbana per usi residenziali e/o di servizio (ARS) – Art. 31 NTA PSC.

##### **PSC elaborato T2 "Tavola dei vincoli":**

F 101 mappale 36, 180; F 102 mappali 175, 178:

- Zone di particolare protezione dall'inquinamento luminoso – Art. 77 bis NTA PSC;
  - Zone aeroportuali soggette al Codice della Navigazione (tavola PC01 "Mappe di Vincolo"; quota massima 181.67 m) – Art. 65 NTA PSC;
  - Zone aeroportuali – limitazione ad attività o costruzioni (tavola PC01 "Mappe di vincolo") – Art. 65 NTA PSC;
  - Zone aeroportuali – valutazione specifica ENAC (tavola PC01 "Mappe di vincolo") – Art. 65 NTA PSC.
- F 101 mappale 180; F 102 mappali 175, 178:
- (parte) – Limiti di rispetto stradali – Art. 70 NTA PSC.
- F 101 mappale 36:
- Limiti di rispetto stradali – Art. 70 NTA PSC.
- F 102 mappali 175, 178:
- Particelle limitrofe a – Viabilità storica – Art. 28 NTA PSC;
  - (parte) Elettrodotti – Art. 72 NTA PSC.
- F 102 mappale 175:



- (parte) fasce d'ambientazione e protezione – Art. 9 NTA PSC;
- (parte) ZALQ1 – Zone di attenzione per liquefazione tipo 1 Art. 62 NTA PSC.

F 101 mappale 36, 180:

- Particelle limitrofe a – canali storici – Art. 29 NTA PSC.

**PSC elaborato T3 “Sistema rete ecologica”:**

F 101 mappale 36, 180; F 102 mappali 175, 178:

- Unità di paesaggio – DOSSI DEL SAMOGGIA – Art. 39 NTA PSC;

RUE:

F 101 mappali 36, 180; F 102 mappali 175, 178:

- ARS – Ambiti di possibile trasformazione per usi residenziali/servizi – Art. 32 NTA PSC.

F 101 mappale 36:

- Limiti di rispetto stradali – Art. 70 NTA PSC.

F 101 mappale 180; F 102 mappali 175, 178:

- (parte) Limiti di rispetto stradali – Art. 70 NTA PSC.

Che lo strumento urbanistica comunale **adottato** (PUG) classifica e disciplina le aree sopra indicate come segue:

**PUG elaborato DID.TAV.1 “Tavola degli interventi diretti”:**

F 101 mappale 36, 180; F 102 mappali 175, 178:

- API – aree agricole della pianura.

**PUG elaborato DID.TAV.2 “Disciplina particolareggiata dei centri storici”:**

F 101 mappale 36, 180; F 102 mappali 175, 178:

- Area non inerente.

**PUG elaborato VIN.TAV “Tavola dei vincoli”:**

F 101 mappale 36, 180; F 102 mappali 175, 178:

- 06LR – Zone di particolare protezione dell'inquinamento luminoso;
- 07LR – Zone aeroportuali – Valutazione specifica ENAC (tavola PC01A “Mappe di Vincolo”);
- 07LR – Zone aeroportuali – Limitazione ad attività o costruzioni (tavola PC01A “Mappe di Vincolo”);
- 07LR – Zone aeroportuali soggette a codice della navigazione (tavola PC01A “Mappe di Vincolo”).

F 101 mappale 180; F 102 mappali 175, 178:

- (parte) 01LR – Limiti di rispetto stradale.

F 101 M 36:

- Limiti di rispetto stradale.

F 102 mappali 175, 178:

- Particelle limitrofe a – 01SS – Viabilità storica;
- (parte) 05LR – Distanza di prima approssimazione degli elettrodotti (DPA).

F 101 mappali 36, 180:

- Particelle limitrofe a – 02SS – Canale storico.

Sulle aree oggetto della richiesta devono essere osservate tutte le altre prescrizioni non espressamente richiamate derivanti dall'applicazione delle Norme di Attuazione del P.S.C. e del R.U.E. Si rende noto inoltre che le aree oggetto del presente certificato non ricadono in territorio vincolato ai sensi della Legge 21/11/2000 n.353 “Legge Quadro in materia di incendi boschivi” e che su queste non esistono “procedimenti di bonifica di siti contaminati” ai sensi dell'art. 239 del D. Lgs. 03/04/2006 n.152.

**Beni 13 in Zola Predosa**

Terreni privi di fabbricati.

Il CDU classifica così i terreni:

VINCOLI e TUTELE

F 16 mappali 434, 437, 442, 453, 1609, 1610:

- Ambito di controllo degli apporti d'acqua nel territorio di pianura (art. 4.8 norme PTCP), art. 6.3 e articoli richiamati/correlati (Norme PSC);



- Zona di protezione delle acque sotterranee nel territorio pedecollinare e di pianura \_ Settore B: Aree caratterizzate da ricarica indiretta della falda, art. 2.24 e 2.25 e articoli richiamati/correlati (Norme PSC);
- Mappa pericolosità aree potenzialmente interessate da alluvioni: P2 Alluvioni poco frequenti, Norme stralcio bacino Samoggia approvate con D.CI n. 31 del 07/11/2016 e art. 30 ed artt. richiamati/correlati (Norme PTM).

F 16 mappale 453:

- Interferenza con elementi del Sistema Storico – Archeologico: Viabilità storica, art. 2.36 e 2.37 e articoli richiamati/correlati (Norme PSC).

F 16 mappale 434:

- Prospicenza ad elementi del sistema storico – archeologico: viabilità storica.

F 16 mappale 453 parte, 1609 parte, 1610:

- Fasce di rispetto ferroviario, art. 3.13 e articoli richiamati/correlati (Norme PSC); art. 3.5.2 e articoli richiamati/correlati (Norme RUE).

#### ELEMENTI della RETE ECOLOGICA di LIVELLO LOCALE

F 16 mappali 434, 437, 442, 453, 1609, 1610:

- Aree e punti critici, ambito di intervento n. 1, art. 2.28, 3.2-3.8 e articoli richiamati/correlati (Norme PSC) Documenti AB.B3.R03 Fascicolo B “Schede e Ambiti di intervento”, AB.B3.R04 “Quaderno Opere Tipo”.

F 16 mappale 434 parte, 437:

- Connettivo ecologico diffuso periurbano, art. 2.28, 3.2-3.8 e articoli richiamati/correlati (Norme PSC) Documenti AB.B3.R03 Fascicolo B “Schede e Ambiti di intervento”, AB.B3.R04 “Quaderno Opere Tipo”.

F 16 mappale 434 parte, 437 parte:

- Corridoio ecologico, art. 2.28, 3.2-3.8 e articoli richiamati/correlati (Norme PSC) Documenti AB.B3.R03 Fascicolo B “Schede e Ambiti di intervento”, AB.B3.R04 “Quaderno Opere Tipo”.

#### AMBITO TERRITORIALE

F 16 mappali 434 parte, 442 parte, 453 parte, 1609 parte, 1610:

- Ambiti di nuovo insediamento in corso di attuazione secondo la pianificazione vigente: AN. e 1a, art. 6.19, 6.20 e articoli richiamati/correlati (Norme PSC) 4.5.1 e articoli richiamati/correlati (Norme RUE).

F 16 mappali 434 parte, 437, 442 parte, 453 parte, 1609 parte:

- Sistema delle infrastrutture per la mobilità: Viabilità urbana ed extraurbana di interesse comunale, VC, art. 3.9, 3.13 e articoli richiamati/correlati (Norme PSC); capo 3.5 (Norme RUE).

F 16 mappali 434, 437, 442, 453, 1609, 1610:

- Interni al territorio urbanizzato, art. 6.1, 3.13 e articoli richiamati/correlati (Norme PSC).

F 16 mappali 434, 437, 442, 453, 1609, 1610:

- Interni al territorio urbanizzato assunto dal PTM, art. 7 e articoli richiamati/correlati (Norme PTM).

L’area è, in parte, disciplinata dalla Pianificazione attuativa in corso, di cui al Piano Particolareggiato approvato con D.C.C. n. 40 del 28/4/2004 e dalla rispettiva **convenzione urbanistica** Rep. 36210/15760 a ministero notaio dottoressa Rita Merone registrata a BO (A.E. BO2) il 28/12/2012 al n. 21223, e Rep. 5922-5928 Racc. n.25486, registrata a BO (A.E. BO2) il 19/06/2013 al n. 10044.

L’area, infine, ricade in zona soggetta alle limitazioni delle attività, in materia di vincolo aeroportuale indicate dalla Relazione tecnica ENAC e rispettive norme per la sicurezza della navigazione aerea, operanti per le aree comprese in:

Superficie Orizzontale Esterna (OHS),

- 1. Tipologia mappa PC01A (interne alla linea rossa),
- 4. Tipologia (interne alla linea azzurra) mappa PC01C, disposizioni, queste, approvate con Decreto D.C.I.A. N. 5/CIA/24/09/2012, ai sensi dell’art. 707 del Codice della Navigazione, pertanto le trasformazioni sono subordinate alla verifica di compatibilità con le richiamate disposizioni dell’Autorità aeroportuale competente.

Le disposizioni e gli strumenti sopra richiamati sono integrati ed aggiornati con il Piano Territoriale Metropolitan approvato il 12 maggio 2021 con Delibera del Consiglio metropolitano n.16, ove prevalente e da intendersi integralmente richiamato nel presente atto. Trovano pertanto prevalenza, rispetto agli articoli



sopra indicati, le norme aventi efficacia immediatamente applicativa, per come individuate nel suddetto Piano.

Ulteriore precisazione: per tutte le unità immobiliari di cui sopra che presentano **difformità soggette a sanatoria, tali difformità dovranno essere regolarizzate a cura e spese dell'aggiudicatario, con costi interamente a suo carico.**

#### **CERTIFICAZIONE ENERGETICA:**

Gli immobili, per i quali risulta necessario, sono dotati dell'Attestato di Prestazione Energetica di cui al D.Lgs. n. 192/2005 come da ultimo modificato dal D.L. n. 145 del 23 dicembre 2013 (art. 1, commi 7 et 8), Attestati depositati nel fascicolo della procedura.

#### **CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI:**

L'immobile viene venduto senza garanzia di conformità degli impianti, con onere e spese di adeguamento a carico dell'aggiudicatario. In particolare, come espressamente evidenziato dal perito stimatore *“Non è stato possibile reperire la certificazione di conformità di tutti gli impianti, pertanto l'aggiudicatario ai sensi del D.M. 22.01.2008 n. 37 dichiara di rinunciare irrevocabilmente alla garanzia di conformità degli impianti e di farsi interamente carico degli oneri e delle spese di adeguamento degli stessi alla normativa vigente in materia di sicurezza sollevando ai sensi dell'art. 1490 del codice civile gli organi della procedura esecutiva da ogni responsabilità al riguardo”*.

#### **SITUAZIONE OCCUPAZIONALE:**

Immobili nella disponibilità del concordato.

Bologna lì 2 aprile 2025

Il NOTAIO DELEGATO  
dottor **MARCO ORLANDONI**

