



TRIBUNALE DI BOLOGNA  
4° Sezione Civile – Esecuzioni Immobiliari

**AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE**

Nella procedura esecutiva n. 29/2024 R.G.E.

Promossa da:

**PAOLO GALAZZI +2**

Contro:

Indicazione omessa

Il notaio delegato alla vendita **dott. Alberto Valeriani**,

- vista l'ordinanza ex art. 569 c.p.c. emessa in data 31 ottobre 2024 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 4 marzo 2025,

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

**8 LUGLIO 2025**

**per il lotto unico ad ore 10.45**

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 Euro 73.000,00**

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 Monte dei Paschi di Siena – Piazza dei Tribunali, 6 Bologna**,

**IBAN**

**IT14Q0103002432000010606714**

di una somma pari al **20%** del prezzo da lui proposto da imputarsi a cauzione, la cui valuta di accredito deve essere anteriore alla data di udienza.

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°.

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. Angela Alimonti Cell. 3338390390.**

**LOTTO UNICO**



## DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

(come da relazione tecnica agli atti redatta in data 10 settembre 2024)

Porzioni di terreno agricolo seminativo nella prima collina del Comune di Monte San Pietro (BO).

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.

Il perito stimatore precisa quanto segue: *"I vincoli sono dettati dalla normativa urbanistica vigente che disciplina le aree in oggetto. A riguardo, si rimanda allo specifico paragrafo.*

*Si precisa che la manutenzione del Rio Pedice, al confine sud dei terreni, è in carico al Consorzio della Bonifica Renana a cui l'acquirente dovrà corrispondere i relativi oneri.*

*Per quanto riguarda il tratto limitrofo di strada (via Pradalbino), in base a quanto comunicato dai competenti servizi tecnici del Comune di Monte San Pietro e del Comune di Valsamoggia, questo non risulta di competenza comunale. Il futuro acquirente, pertanto, dovrà farsi carico degli oneri di manutenzione unitamente agli altri frontisti. Il tratto di strada che prosegue più a monte, denominato via I. Bandiera, è invece gestito da altro Consorzio che non ricomprende la proprietà dei futuri acquirenti."*

## ATTUALE IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

Catasto Fabbricati del Comune di Monte San Pietro:

| Fog. | Part. | Qualità Classe | Superficie (ha are ca) | Reddito dominicale | Reddito agrario |
|------|-------|----------------|------------------------|--------------------|-----------------|
| 2    | 1     | Seminativo 2   | 3 ha 43 are 50 ca      | euro 115,31        | euro 159,66     |
| 2    | 5     | Seminativo 2   | 80 are 90 ca           | euro 27,16         | euro 37,60      |
| 2    | 6     | Seminativo 2   | 57 are 08 ca           | euro 19,16         | euro 26,53      |
| 2    | 7     | Seminativo 1   | 55 are 02 ca           | euro 25,57         | euro 32,68      |
| 2    | 8     | Seminativo 2   | 63 are 60 ca           | euro 21,35         | euro 29,56      |
| 2    | 13    | Seminativo 2   | 11 are 70 ca           | euro 3,93          | euro 5,44       |
| 2    | 14    | Seminativo 2   | 1 ha 47 are 10 ca      | euro 49,38         | euro 68,37      |

## NORMATIVA URBANISTICA:

Il perito stimatore Ing. Alessandra Stefanuto per l'immobile oggetto di trasferimento attesta quanto segue:

"Per i terreni in oggetto, su richiesta della scrivente, il Settore di Cura del Territorio e Gestione del Patrimonio del Comune di Monte San Pietro in data 20.7.2024 ha rilasciato Certificato di destinazione urbanistica attestante, ai sensi del PSC vigente aggiornato e coordinato alla Variante 2015 approvata con Delibera di C.C. n. 71 del 28/11/2017 e del RUE vigente aggiornato e coordinato alla Variante 2016 approvata con Delibera di C.C. n. 72 del 28/11/2017, che le aree risultano così classificate:

- ambiti agricoli di rilievo paesaggistico (art. 7.3 PSC, Capi 4.6 e 4.7 RUE),
- sistema collinare (artt. 3.2, 7.1, 10.8 PTCP - art. 2.30 PSC)
- aree forestali (art.7.2 PTCP – art. 2.31 PSC)
- zone soggette alla determinazione della DPA (Distanza di Prima Approssimazione) da rete elettrodotti AT, da richiedere all'ente proprietario/gestore (art. 3.14 PSC),
- aree di Vincoli e rispetti: Osservatorio astronomico di San Giovanni in Persiceto Rispetto per la prevenzione e la riduzione dell'inquinamento luminoso per osservatori astronomici (15 km),
- fasce di rispetto stradale (art. 3.13 PSC e art.3.5.2 RUE),
- pericoli alla navigazione aerea (Capitolo 4 paragrafo 12.2 del regolamento ENAC) - 1 Tipologia,
- Ambito di controllo degli apporti d'acqua in collina zona A (art.4.8 PTCP),



- settore B: Aree caratterizzata da ricarica indiretta della falda (PTCP artt. 5.2 e 5.3, artt. 2.24 e 2.25 PSC),
  - Perimetro dei bacini montani (artt. 6.9 e 6.10 PTCP),
  - Aree sottoposte a vincolo per scopi idrogeologici ai sensi del RDR 3267/1923,
  - U.I.E idonee o con scarse limitazioni ad usi urbanistici (art. 6.9 PTCP - art. 12 PSAI),
  - Connettivo ecologico diffuso (Art. 3.5 PTCP);
  - parte dei mappali n. 1, 6 e 14 risultano zone adibite a rete e AT (aerea) (art. 6.32 PSC, Capi 4.6 e 4.7).
- Le aree, inoltre, non ricadono nei territori vincolati ai sensi della Legge 21 novembre 2000 n° 353 “Legge quadro in materia di incendi boschivi” e non risultano esistere oneri reali ai sensi dell’art. 17 comma 10 del D.Lgs. 5 febbraio 1997 n° 22 in materia di “Aree inquinate”.

#### **SITUAZIONE OCCUPAZIONALE:**

Come attestato dal perito stimatore, l’immobile è affittato con atto opponibile e durata fino al 2027, ma nel contratto di affitto è stabilito che, qualora si disponga la vendita del terreno, il locatore potrà richiedere la risoluzione anticipata del contratto entro la fine dell’annata agraria in corso, ed in presenza di colture in atto e/o frutti pendenti, questi saranno interamente rimborsati dalla proprietà.

In proposito, come espressamente previsto dal Giudice dell’Esecuzione nell’ordinanza di vendita ex art. 569 c.p.c., il Custode dovrà *“valutare in relazione alle colture in essere e alla scadenza prossima dell’annata agraria, di esercitare il diritto di anticipata risoluzione previsto dall’art. 13 del contratto di affitto agrario ovvero di concordare con l’affittante la liberazione dei terreni alla fine dall’anno agrario in corso al momento dell’aggiudicazione, con diritto dell’affittuario in ogni caso di trattenere i frutti delle colture pendenti”*.

Maggiori informazioni riguardo allo stato occupazionale verranno fornite solo ed esclusivamente dal custode avv. Angela Alimonti.

Bologna li 1 aprile 2025

Atto firmato digitalmente  
DAL NOTAIO  
Dott. Alberto Valeriani

