



TRIBUNALE DI BOLOGNA
4° Sezione Civile – Esecuzioni Immobiliari

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Nella procedura esecutiva n. 162/2024 R.G.E.

Promossa da:

SIENA NPL 2018 S.R.L.

Contro:

Indicazione omessa

Vista l'ordinanza ex art. 569 c.p.c. emessa in data 31 marzo 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.

Il notaio delegato alla vendita **dott. Parlatore Gaspare**

fissa, in conformità al provvedimento di delega, la vendita del compendio immobiliare oggetto della procedura esecutiva suindicata, fissando all'uopo l'udienza del giorno

23 Settembre 2025

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, volturazione dei beni alienati.

2) I prezzi base d'asta, come da ordinanza, sono:

Per il lotto unico il prezzo base d'asta è di Euro 30.000,00

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 alla procedura esecutiva R.G.E. n. 162/2024, lotto unico) presso la **Emilbanca - Via D'Azeglio, 59 – Bologna**

IBAN IT69 Y070 7202 4110 0000 0752 250

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 ed in particolare alla sua registrazione, trascrizione, 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 Avv. Ilaria Marinoni Tel 0512750265.

LOTTO UNICO

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

(come da relazione tecnica agli atti)

Piena proprietà di 1/1 relativa ad un appezzamento di terreno non edificabile, catastalmente in parte seminativo, seminativo arborato, bosco ceduo e in parte frutteto. I terreni si trovano nel Comune di Valsamoggia (Bo) località Castello di Serravalle con accesso dalla via Castello, in prossimità del civico 249.

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.

ATTUALE IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

Catasto Fabbricati del Comune di Valsamoggia (Bo) località Castello di Serravalle:

Foglio	Part.	Qualità	Classe	Ha.are.ca	R.D.	R.A.
21	150	Seminativo	3	03.29	€ 0,93	€ 1,19
21	157	Seminativo	4	1.10.00	€ 14,20	€ 22,72
		Frutteto	1	20.00	€ 32,54	€ 10,85
		Semin. Arbor.	3	13.17	€ 4,08	€ 4,76
21	242	Seminativo	4	72.46	€ 9,36	€ 14,97
21	244	Seminativo	4	02.90	€ 0,37	€ 0,60
21	247	Frutteto	1	05.00	€ 8,13	€ 2,71
		Seminativo	4	05.00	€ 1,42	€ 1,81
21	250	Frutteto	1	63.00	€ 102,49	€ 34,16
		Semin. Arbor.	4	11.35	€ 3,52	€ 4,10
21	301	Bosco Ceduo	1	03.71	€ 0,48	€ 0,11
21	308	Frutteto	1	06.24	€ 10,15	€ 3,38
21	310	Frutteto	1	87.42	€ 142,22	€ 47,41

NORMATIVA URBANISTICA:

Il perito stimatore Ing. D'Errico Mariopaolo per l'immobile oggetto di trasferimento attesta quanto segue: “



Dagli accertamenti eseguiti presso l'Ufficio Tecnico - Settore Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune di Valsamoggia (Bo), si riporta la classificazione urbanistica dei terreni oggetto della presente procedura.

Foglio 21 – Particella 150, Particella 157, Particella 242, Particella 244 e Particella 247, Particella 250, Particella 301, Particella 308, Particella 310:

“Territorio Rurale – TR” ai sensi dell’art. 6.1 – PSC Norme ed ai sensi dell’art. 4.6.1 – Rue Norme;

“Contesto Territoriale C7: Contesto di Castello di Serravalle (fino al confine con la provincia di Modena)” ai sensi dell’art. 7.6 – PSC Norme ed ai sensi dell’art. 4.6.16 – RUE Norme;

“Ambiti Agricoli di Rilievo Paesaggistico – ARP” ai sensi art. 7.3 – PSC Norme ed ai sensi dell’art. 4.6.3 – RUE Norme;

Sistema delle Risorse Naturali

“Sistema Collinare” ai sensi dell’art. 2.30 – PSC Norme e artt. 3.2, 7.1, 10.8 - PTCP;

Per le sole **Particelle 250, 301, 308** e parte della **Particella 242** “Aree tutelate ai sensi dell’art. 142 del D.Lgs. n. 42/2004 ai sensi dell’art. 2.4 – PSC Norme;

Per Parte della **Particella 157** “Aree forestali” ai sensi dell’art. 2.31 – PSC Norme e dell’art. 7.2 – PTCP;

Sistema Idrogeologico

“Perimetro Bacini Montani” ai sensi degli artt. 4.3, 4.4, 4.8, 6.9 e 6.10 PTCP;

“Limiti delle Unità Idromorfologiche Elementari (U.I.E.) Bacino del fiume Reno” ai sensi art. 6.1 PTCP;

“Attitudine alle trasformazioni edilizie e urbanistiche U.I.E. idonee o con

– PSC Norme e art. 6.9 – PTCP;

Sistema Idrografico

Particella 301 interessata del “Reticolo idrografico minore” ai sensi artt. 2.19, 2.20 – PSC Norme e art. 4.2;

Rete Ecologica Provinciale

Per parte delle **Particelle 250 e 301** “Connettivo ecologico diffuso” ai sensi art. 3.5 – PTCP;

Rete Ecologica Locale

“Collettivo ecologico diffuso” ai sensi art. 3.7 – PSC Norme

Per la **Particella 301** e parte della **Particella 250** “Corridoio fluviale” ai sensi art. 3.5 – PSC Norme;

Per la **Particella 301** “Reticolo Idrografico Minore” ai sensi artt. 2.19, 2.20 – PSC Norme e art. 4.2 – PTCP;

Sistema delle Risorse Storiche Archeologiche

Per la **Particella 301** “Canali storici” ai sensi art. 2.37 – PSC Norme;

Vincoli, rispetto e localizzazione degli elementi

Zone di rispetto dell’osservatorio astronomico di Montepastore;



Per la **Particella 301** e parte delle **Particelle 250, 308, 310** “Fascia di ri-spetto impianti di depurazione” ai sensi dell’art. 3.14 – PSC Norme ed ai sensi dell’art. 3.6.4 – RUE Norme;

Accertamento Della Conformità Edilizia

Trattasi di terreni privi di fabbricati, con confini non definiti da limiti fisici, non ispezionabili completamente per inaccessibilità dovuta alla vegetazione. La verifica della legittimità di eventuali ruderi soprastanti i terreni al momento non visibili, è a carico dell’aggiudicatario.

La verifica del posizionamento di eventuali recinzioni di confine è sempre a carico dell’aggiudicatario.”

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE:

Dalla relazione del custode depositata in data 10 marzo 2025 l’immobile risulta: “Libero”.

Maggiori informazioni riguardo allo stato occupazionale verranno fornite solo ed esclusivamente dal custode **Avv. Ilaria Marinoni**.

San Giovanni in Persiceto 29 maggio 2025

Atto firmato digitalmente
DAL NOTAIO
Dott. Parlatore Gaspare

