



TRIBUNALE DI BOLOGNA
Sezione Fallimentare

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

FALLIMENTO N. 151/2013

FALLIMENTO: " VILLA DEL CEDRO S.R.L."

G.D.: Dott.ssa Alessandra Mirabelli

CURATORE: Dott. Marcello Tarabusi

NOTAIO DELEGATO ALLA VENDITA: Dott. Luca Guglielmino

Il Notaio delegato alla vendita Dott. Luca Guglielmino, con studio in Pianoro (BO), Via Andrea Costa n. 55/2

Visti gli artt. 570 e ss c.p.c.

visto il Programma di liquidazione approvato dal giudice delegato Dott.ssa Alessandra Mirabelli in data 2 marzo 2024, dispone la vendita degli immobili compendio della procedura fallimentare in epigrafe fissando all'uopo:

l'udienza del giorno **22 MAGGIO 2024**

per il lotto 9 IMM. alle ore **10.00** per quanto attiene alla vendita senza incanto stabilendo le seguenti modalità e condizioni:

1) La vendita avrà luogo presso il Tribunale Civile di Bologna in apposita Sala sita in **Piazzetta Prendiparte n. 2- Bologna;**

2) **Per il lotto 9 IMM. il prezzo base d'asta è di Euro 450.000,00**

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.

Si precisa, inoltre, che è espressamente esclusa l'applicabilità degli artt. 571 e 572, terzo comma, c.p.c., nella parte in cui prevedono la possibilità di depositare offerte che siano inferiori al prezzo base d'asta.

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 **n. 166791**, presso **EMIL BANCA CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP.**, filiale **Via D'Azeglio in Bologna** –

IBAN IT76G0707202411000000166791

di una somma pari al **20%** del prezzo da lui proposto, da imputarsi a cauzione.

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) La domanda di partecipazione dovrà riportare:

- ◆ le complete generalità dell'offerente
- ◆ l'indicazione del codice fiscale;
- ◆ in caso di persona coniugata, il regime patrimoniale prescelto;
- ◆ in caso di offerta presentata per conto e nome di una società, dovrà essere prodotto certificato in originale della C.C.I.A.A. dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente in udienza.

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) 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.

10) Quanto alla pubblicità in funzione della vendita, il notaio provvederà:

a) all'inserimento dell'avviso di vendita e della relazione di stima dell'esperto sul sito internet www.intribunale.net.

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 ed il curatore.

Per informazioni tecniche relative all'immobile oggetto di vendita e anche per concordare un eventuale sopralluogo rivolgersi al curatore Dott. Marcello Tarabusi tel. 051/582270.

LOTTO 9 IMM

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

(come da relazione tecnica agli atti)

Il complesso edilizio è costituito da due palazzine allo stato grezzo per complessivi 21 alloggi e con 26 autorimesse e locali tecnici al piano interrato oltre alle autorimesse. Le palazzine oggetto di stima sorgono nella prima periferia della città di Imola, sul confine nord del quartiere Zolino, in via Giovannini. Il lotto a nord-est è delimitato dalla ferrovia Bologna-Ancona, a sud-est con un'ampia area a verde pubblico, a sud-ovest con la zona urbanizzata.

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 della procedura.

Il perito precisa quanto segue:

“L’area è inserita in un ambito di progettazione unitaria “N70: VIA GIOVANNINI (nuova)”, che a seguito dell’accordo di programma PSU12ZOLINO-ACQUEDOTTO, prevede la realizzazione dei due fabbricati residenziali. Progettualmente si osserva che l’ubicazione degli edifici è conseguente al vincolo dettato dalla linea ferroviaria esistente che impone l’inedificabilità per la fascia di 30 mt dalla più vicina rotaia.

Altresì l’area è attraversata da un gasdotto che impone le dovute distanze di rispetto, indicate in 11 mt da entrambe le parti. Si evidenzia l’esistenza dello scolo Calderino che segna una divisione pressoché orizzontale sull’asse ovest-est con fascia di rispetto di 10 metri per le nuove edificazioni. Un affluente dello stesso scorre lungo il confine nord-ovest imponendo la medesima fascia di rispetto. A sud-ovest l’area è delimitata fisicamente dalla presenza della Via Giovannini, così come nell’angolo ovest dal parcheggio pubblico.

La progettazione prevede in particolare la seguente composizione:

- Fabbricato A: composto da 11 alloggi dislocati su tre piani (n.5 alloggi al piano terra, n. 4 alloggi al piano primo e n. 2 alloggi al piano secondo) a cui si aggiunge un interrato da adibirsi alle autorimesse di pertinenza (due alloggi al piano terra sono previsti in cessione al Comune di Imola).

- Fabbricato B: composto da 10 alloggi dislocati su tre piani (n.6 alloggi al piano terra, n. 4 alloggi al piano primo e n. 1 alloggio al piano secondo) a cui si aggiunge un interrato da adibirsi alle autorimesse di pertinenza.

La rampa di accesso agli interrati è prevista a doppio senso di marcia. Gli appartamenti dislocati ai piani primo e secondo saranno raggiungibili attraverso un vano scala ed un vano ascensore. E’ prevista la raccolta delle acque bianche che sarà immessa nella linea esistente lungo la via Giovannini previo passaggio nella vasca di prima pioggia. Le acque saponose trattate con degrassatore e le acque nere trattate in imhoff, verranno convogliate nella fognatura pubblica presente in Via Giannini. Le acque meteorologiche di “prima pioggia”, dovranno essere opportunamente raccolte in una vasca prima dell’immissione in pubblica fognatura.

Il completamento del comparto comporta la cessione delle seguenti dotazioni territoriali:

- Parcheggio pubblico = 258,00 mq*
- Verde pubblico = 9.080,00 mq*
- Due alloggi n. 4 e 5 e due autorimesse n. 13 e 14 nel Fabbricato A.*

Le indicazioni sopra esposte vanno considerate come mere informazioni contenute nei titoli edilizi messi a disposizione dall’Amministrazione comunale, si rimanda pertanto alla lettura integrale dei documenti allegati (convenzione e titoli edilizi) ed ad una specifica interlocuzione a cura degli interessati con l’Ufficio tecnico comunale al fine di avere conferma delle previsioni progettuali. Altresì si rimanda all’interlocuzione diretta con gli Uffici comunali preposti per la riattivazione delle pratiche amministrative e per la gestione delle fidejussioni a garanzia degli impegni ivi contenuti.

In particolare si informa che la convenzione urbanistica a rogito del notaio



Damascelli Rep. 2921/1945 del 23/12/2008 relativa all'ambito N70 Via Giovannini, sottoscritta tra la società ed il comune di Imola risulta scaduta in data 23/12/2016.

Ferma la necessità di stipulare una nuova convenzione, nell'ambito dell'approvazione del nuovo strumento urbanistico PUG, l'Amministrazione comunale ha previsto il mantenimento dell'area di espansione indicando i medesimi requisiti e vincoli contenuti nell'attuale previsione urbanistica e nella convenzione sottoscritta e scaduta (Scheda PUG allegato <C>)."

ATTUALE IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

- **fabbricato in corso di costruzione**, posto al piano terreno, del fabbricato alla Via Fratelli Giovannini, senza numero civico, avente una consistenza catastale di metri quadrati 1108 (millecentotto);
- **fabbricato in corso di costruzione**, posto al piano terreno, del fabbricato alla Via Fratelli Giovannini senza numero civico, avente una consistenza catastale di metri quadrati 924 (novecentoventiquattro);
- **appezzamento di terreno** della superficie catastale Ha. 00.43.99;
- **appezzamento di terreno** della superficie catastale Ha. 00.37.95;
- **appezzamento di terreno** della superficie catastale Ha. 00.04.89;
- **appezzamento di terreno** della superficie catastale Ha. 00.18.16;
- **appezzamento di terreno** della superficie catastale Ha. 00.02.59;

Quanto in oggetto è censito al:

**** Catasto Fabbricati del Comune di Imola:**

Foglio 140 - Particella 1459 - Subalterno 1 - VIA FRATELLI GIOVANNINI -
Piano T - Categoria F/1 - Consistenza metri quadri 1108;

Foglio 140 - Particella 1459 - Subalterno 2 - VIA FRATELLI GIOVANNINI -
Piano T - Categoria F/1 - Consistenza metri quadri 924;

**** Catasto Terreni del Comune di Imola:**

Foglio 140 - Particella 120 - Ha. 00.43.99 - Qualità SEMINATIVO - Classe 2 -
Deduz BG2A - R.D.Euro Euro 43,17 - R.A.Euro Euro 24,99;

Foglio 140 - Particella 1458 - Ha. 00.37.95 - Qualità SEMIN ARBOR - Classe 2 -
Deduz BG2A - R.D.Euro 37,24 - R.A. Euro 21,56;

Foglio 140 - Particella 1461 - Ha. 00.4.89 - Qualità SEMIN ARBOR - Classe 2 -
Deduz BG2A - R.D. Euro 4,80 - R.A. Euro 2,78;

Foglio 140 - Particella 1462 - Ha. 00.18.16 - Qualità SEMIN ARBOR - Classe 2 -
Deduz BG2A - R.D. Euro 17,82 - R.A. Euro 10,32;

Foglio 140 - Particella 1463 - Ha. 00.2.59 - Qualità SEMIN ARBOR - Classe 2 -
Deduz BG2A - R.D. Euro 2,54 - R.A. Euro 1,47.

NORMATIVA URBANISTICA:

Come attestato dal perito stimatore Geom. Adriano Borri per l'immobile oggetto di trasferimento agli atti del Comune di Imola risultano rilasciati i seguenti titoli abilitativi:

- Convenzione tra il Comune di Imola e la ditta ****Srl per la realizzazione di alloggi a canone sociale o contenuto nell'area posta all'interno del PSU12: Zolino – Aquedotto.
- Permesso di costruire n. 2 del 15/01/2008;
- Segnalazione Certificata di Inizio attività n. 37/2012 PG 62230 del 29/12/2011 per varianti interne rispetto al titolo edilizio Permesso di Costruire n. 2/2008.



Il perito precisa quanto segue: *“La presente non entra in merito alla legittimità degli atti amministrativi ma alla sola corrispondenza grafica agli stessi. In relazione ai titoli abilitativi concessi dall’Amministrazione comunale, salvo il necessario rinnovo della convenzione urbanistica a rogito del notaio Damascelli Rep. 2921/1945 del 23/12/2008 relativa all’ambito N70 Via Giovannini e la conseguente presentazione di titoli abilitativi per il completamento dei fabbricati e delle urbanizzazioni, si osserva la una sostanziale corrispondenza della sagoma plani-volumetrica del grezzo all’elaborato grafico di cui al Permesso di costruire n. 2 del 15/01/2008 salvo le opere da terminare e salvo difformità tollerate ai sensi dell’art. 19 bis L.R. 23/2004.”*

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 perito risulta che l’immobile è libero da cose e/o persone e sullo stesso non gravano contratti registrati.

Bologna li **18 marzo 2024**

IL NOTAIO DELEGATO
Dott. Luca Guglielmino

