



TRIBUNALE DI BOLOGNA
4° Sezione Civile – Esecuzioni Immobiliari

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Nella procedura esecutiva n. 183/2021 R.G.E.

Promossa da:

UNICREDIT SPA

Contro:

Indicazione omessa

Il notaio delegato alla vendita **dott.ssa Emanuela La Rosa**,

- vista l'ordinanza ex art. 569 c.p.c. emessa in data 14 luglio 2022 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 6 febbraio 2024,

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

11 giugno 2024

per il lotto unico ad ore 10.10

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 317.000,00**

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 Emilbanca - Via D'Azeglio, 59 – Bologna**,

IBAN IT97 H070 7202 4110 0000 0718 706

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) **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.**

7) La domanda di partecipazione dovrà riportare:

- le complete generalità dell'offerente, unitamente ad una fotocopia del documento di identità in corso di validità;
- 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 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.

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.
- 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. Gabriella Di Martino tel. 051/6440604 3337774291.

LOTTO UNICO

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE (come da relazione tecnica agli atti)

Piena proprietà di terreni siti in comune di Malalbergo (Bo), località capoluogo, in prossimità di via L. Fontana.



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 Malbergo, **Foglio 2:**

Mapp.	Qualità	cl.	mq	R.D. €	R.A. €.
448	seminativo	2	2 146	22.83	9.42
449	seminativo	2	1 566	16.66	6.87
454	seminativo	2	1 376	14.64	6.04
458	seminativo	2	1 624	17.28	7.13
460	seminativo	2	728	7.75	3.20
461	seminativo	2	379	4.03	1.66
470	seminativo	2	538	5.72	2.36
471	seminativo	2	558	5.94	2.45
472	seminativo	2	352	3.74	1.55
490	seminativo	2	1 485	17.64	6.52
491	seminativo	2	751	8.92	3.30
492	seminativo	2	1 946	23.12	8.54
493	seminativo	2	740	8.79	3.25
494	seminativo	2	637	7.57	2.80
495	seminativo	2	525	6.24	2.30
496	seminativo	2	459	5.45	2.01
497	seminativo	2	433	5.14	1.90

NORMATIVA URBANISTICA:

Il perito stimatore Ing. Andrea Armaroli per l'immobile oggetto di trasferimento, attesta quanto segue: *"I terreni in oggetto, come attestato dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Malalbergo, ricadono in "Ambiti urbani consolidati in corso di attuazione, AUC-B" Disciplinati dall'art. 24 del RUE e dall'art. 23 del PSC; in particolare, l'area è inserita nel Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata ex comparto C1.1bis del PRG Vigente in via L. Fontana, nel capoluogo; normato anche dall'art. 20 del PSC – Centro Abitato. In particolare, il mappale 448 ricade in "Aree sistemate a verde pubblico" (art. 36.3 RUE).*

La sopra citata Convenzione Edilizia del 15.10.2009 a favore del Comune di Malalbergo, per l'attuazione del P.P.I.P sopra citato, per sommi capi prevede:

La cessione al Comune di - mq 40'199 dei complessivi mq 56'137, per verde pubblico, parco pubblico, strade, parcheggi, marciapiedi e percorsi ciclabili;

- L'edificazione di una superficie complessiva (SC) pari a mq 9'894, con scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria UI, da eseguire a carico della società esecutata;

- La realizzazione di 4 alloggi e relative autorimesse per una SC pari a mq 216



La costituzione di - fidejussione bancaria o assicurativa a garanzia dell'esecuzione delle opere U1 E degli alloggi sopra indicati, per il 100% del valore delle suddette opere, pari a € 2'018'841.36 (U1) e € 304'582.95 (alloggi).

La durata della Convenzione è pari a 10 anni, ma in base all'art. 30 della L. 09.08.2013 n. 98 poteva essere prorogata di ulteriori 3 anni a condizione fossero presentati i titoli abilitativi richiesti, allo scopo di assicurare l'immediato avvio dell'attuazione degli interventi.

Tutto quanto sopra non ha avuto seguito; la società esecutata ha rinunciato al ritiro del Permesso Di Costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria (oltre alla conseguente Attivazione delle relative fidejussioni) con comunicazione del 09.07.2013."

Con integrazione depositata in data 27 giugno 2022 il perito stimatore precisa quanto segue "[...] Nella perizia ho certamente indicato che i terreni oggetto della procedura ricadono in "Ambiti urbani Consolidati in corso di attuazione in particolare, l'area è inserita nel Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata (P.P.I.P.) ex comparto C1.1bis del PRG Vigente in via L. Fontana, nel capoluogo " e quindi i terreni sono edificabili.

L'attuazione del P.P.I.P. è regolamentata da una Convenzione Edilizia (rep. 61245/17916 del 15.10.2009) tra il Comune di Malalbergo e la società Rialto Immobiliare Srl (vedi allegato 1) che prevede, sinteticamente:

- L'edificazione di una superficie complessiva (SC) pari a mq 9'894, con scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria U1, da eseguire a carico della Rialto Immobiliare; - La realizzazione di 4 alloggi e relative autorimesse per una SC pari a mq 216, da cedere al comune;*
- La realizzazione delle opere U1 e la costruzione dei 4 alloggi è stata stimata complessivamente in oltre 2'300'000.00 Euro (costi 2009), di cui circa E. 2'000'000.00 per le opere U1, che dovevano essere garantiti da fidejussione.*

La fidejussione non è mai stata attivata e la Rialto Immobiliare nel 2013 non ha ritirato il Permesso Di Costruire per le suddette opere (vedi allegato 2).

La suddetta convenzione aveva una durata di 10 anni ed è quindi scaduta nel 2019, anche se Teoricamente può essere prorogata altri 3 anni (quindi sino al 15.10.2022) a condizione di presentare i titoli abilitativi richiesti per l'avvio immediato dell'attuazione degli interventi (art. 30 L. 98/2013).

** * **

OSSERVAZIONI

Ciò premesso, si osserva quanto segue.

1. In base ad una ricerca effettuata tramite operatori del settore che operano nella zona (nello specifico:

impresa di costruzioni di Malalbergo che sta operando in una piccola lottizzazione nel centro abitato oltre ad agenzia immobiliare con sedi, tra l'altro, a San Pietro in Casale ed Altedo), si è appurato che il mercato è in una fase di stagnazione, tanto che l'impresa in questione ha interrotto la realizzazione dei lotti non ancora edificati della lottizzazione nella quale sta operando.

Gli operatori sopra citati hanno sostanzialmente confermato i dati ufficiali disponibili (OMI e FIAIP) relativi al valore di mercato di nuove abitazioni (villette mono-bifamiliari o piccoli condomini) nell'abitato di Malalbergo, pari ad un massimo di 1'800-1'900 E/mq, ritenuto dal sottoscritto ai costi attuali di mercato dei materiali edili, inferiore od al massimo pari al costo di costruzione per edilizia con le caratteristiche attualmente richieste sia dal mercato immobiliare che dalle norme vigenti (in particolare in termini di risparmio energetico e resistenza alle azioni sismiche), senza considerare gli oneri finanziari, gli oneri urbanistici sopra citati, le spese di commercializzazione.

Anche nell'ipotesi di ritrattare le condizioni della convenzione citata in premessa, non si ritiene che esistano, ad oggi, i presupposti per l'attivazione di una operazione imprenditoriale come quella in esame, che invece era certamente possibile fino OSSERVAZIONI

Ciò premesso, si osserva quanto segue.



1. In base ad una ricerca effettuata tramite operatori del settore che operano nella zona (nello specifico:
impresa di costruzioni di Malalbergo che sta operando in una piccola lottizzazione nel centro abitato oltre ad agenzia immobiliare con sedi, tra l'altro, a San Pietro in Casale ed Altedo), si è appurato che il mercato è in una fase di stagnazione, tanto che l'impresa in questione ha interrotto la realizzazione dei lotti non ancora edificati della lottizzazione nella quale sta operando.
Gli operatori sopra citati hanno sostanzialmente confermato i dati ufficiali disponibili (OMI e FIAIP) relativi al valore di mercato di nuove abitazioni (villette mono-bifamiliari o piccoli condomini) nell'abitato di Malalbergo, pari ad un massimo di 1'800-1'900 E/mq, ritenuto dal sottoscritto ai costi attuali di mercato dei materiali edili, inferiore od al massimo pari al costo di costruzione per edilizia con le caratteristiche attualmente richieste sia dal mercato immobiliare che dalle norme vigenti (in particolare in termini di risparmio energetico e resistenza alle azioni sismiche), senza considerare gli oneri finanziari, gli oneri urbanistici sopra citati, le spese di commercializzazione.
Anche nell'ipotesi di ritrattare le condizioni della convenzione citata in premessa, non si ritiene che esistano, ad oggi, i presupposti per l'attivazione di una operazione imprenditoriale come quella in esame, che invece era certamente possibile fino ai primi anni 2000.

2. In merito alla destinazione di terreno edificabile dell'area in esame, da informazioni avute dai Tecnici dell'Ufficio di Piano dell'Unione Terre di Pianura, con sede a Granarolo dell'Emilia e competente
Per l'aspetto urbanistico, si è appurato che è attualmente allo studio il nuovo PUG del comune di Malalbergo, che dovrebbe essere definito per l'inizio dell'iter di approvazione entro la fine del 2022.
Non è stato possibile avere notizie certe sulla futura destinazione urbanistica dell'area in esame, dato che il piano è ancora allo studio, anche se, in modo informale, mi è stato comunicato che è possibile il ritorno alla destinazione agricola.

3. In merito al valore dell'area in oggetto ai fini IMU, dalla Delibera della Giunta Comunale 14 del Comune di Malalbergo del 31.01.2019 si deduce la concreta possibilità che con l'entrata in vigore Del nuovo PUG, il valore dell'area ai fini IMU sia stimata come terreno agricolo, data la mancanza di "manifestazione di interesse" all'edificabilità (vedi allegato 3)."

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE:

Dalla relazione del perito risulta che "il terreno è libero".
Maggiori informazioni riguardo allo stato occupazionale verranno fornite solo ed esclusivamente dal custode **Avv. Gabriella Di Martino**.

Bologna lì 19 Febbraio 2024

Atto firmato digitalmente
DAL NOTAIO
Dott.ssa Emanuela la Rosa

