



TRIBUNALE DI BOLOGNA  
Sezione Fallimentare

**AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE**

**FALLIMENTO N. 46/2018**

**FALLIMENTO: "EMMEPI COSTRUZIONI S.R.L."**

**G.D.: Dott.ssa Antonella Rimondini**

**CURATORE: Dott. Andrea Ferri**

**NOTAIO DELEGATO ALLA VENDITA: Dott.ssa Sabrina Naldi**

Il Notaio delegato alla vendita Dott.ssa **Sabrina Naldi**, con studio in Bologna (BO), P.zza Trento e Trieste n. 2.

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

Visti i Programmi di liquidazione approvati dal giudice delegato Dott.ssa Antonella Rimondini in data 16 dicembre 2019 e 25 marzo 2021,

vista la diserzione avutasi in data 18 settembre 2024,

dispone la vendita degli immobili compendio della procedura fallimentare in epigrafe fissando all'uopo: l'udienza del giorno **27 novembre 2024:**

**per il lotto 20 alle ore 11.00** per quanto attiene alla vendita senza incanto stabilendo le seguenti modalità e condizioni:

1) **La vendita avrà luogo presso il Tribunale di Bologna, presso la Sala sita in Piazzetta Prendiparte n. 2 in Bologna**

2) **Per il lotto 20 il prezzo base d'asta è di Euro 105.000,00**

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) **ULTERIORI CONDIZIONI DI VENDITA:**

**Si precisa che il prezzo di aggiudicazione del bene sarà comprensivo degli oneri notarili previsti dall'art. 591 bis II co n° 11 c.p.c., dovuti dall'aggiudicatario.**

5) 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 Emil Banca, Filiale di Via d'Azeglio n. 59, IBAN: IT24 Y070 7202 4110 0000 0407 740** di una somma pari al 20% del prezzo da lui proposto, da imputarsi a cauzione.

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) 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.

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

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, 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).

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. Andrea Ferri tel. 051 270321.**

## **LOTTO N. 20 IMM.**

### **DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

(come da relazione tecnica agli atti)

Piena proprietà di un terreno edificabile a destinazione residenziale; il Lotto si trova in Comune di Budrio (BO) all'interno del Comparto di espansione cosiddetto "La Romantica/Martella Nuova", in cui le opere di urbanizzazione risultano ancora da realizzare. Il Lotto è inserito all'interno della cosiddetta FASE 2 di attuazione, per cui sarà necessario definire gli standard di realizzazione con un ulteriore Atto Integrativo.

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.

### **ATTUALE IDENTIFICAZIONE CATASTALE:**

Catasto Fabbricati del Comune di Budrio, foglio **127**:

- Map. 608, Sub. 1, Cat. AREA URBANA, Consistenza 1 mq, Rendita 0,00 €, via Savini, PT;
- Map. 1148, Sub. -, Cat. AREA URBANA, Consistenza 1 mq, Rendita 0,00 €, via Savini, PT;

Catasto Terreni del Comune di Budrio, foglio **127**:

- Map. 1112, Qualità SEMINATIVO, Classe 1, Sup. 10 are 18 ca, R.D. 14,25 € e R.A. 6,83 €;
- Map. 1139, Qualità SEMINATIVO, Classe 1, Sup. 01 are 00 ca, R.D. 1,40 € e R.A. 0,67 €;
- Map. 1145, Qualità STAGNO, Classe -, Sup. 05 are 80 ca, R.D. - € e R.A. - €;



## NORMATIVA URBANISTICA:

Come attestato dal perito stimatore Arch. Mario Chiavelli:

*“Da PSC i terreni risultano all'interno del cosiddetto Ambito per nuovi insediamenti in corso di attuazione: ANS.A, normati dall'Art. 4.21 delle NTA del PSC; da cui:*

*1. Sono individuati graficamente e distinti dalla sigla ANS.A gli ambiti costituiti da PUA approvati e convenzionati in base alla normativa del PRG previgente e approvati precedentemente l'approvazione del PSC 2010. Per tali ambiti si conservano la disciplina particolareggiata in vigore ed i contenuti convenzionali in essere, fino alla scadenza della convenzione o del PUA o alla scadenza del PUA stesso. La prosecuzione della loro attuazione non richiede l'inserimento nel POC, mentre il primo POC ha il compito di recepirne l'attuazione.*

*2. Dopo la scadenza della convenzione, per le parti non attuate si applica il seguente comma 3; per le parti attuate la disciplina viene definita dal RUE.*

*3. Al fine di risolvere situazioni di criticità attuative per gli ambiti ANS.A non ancora completamente attuati possono essere previste varianti al PUA o alla convenzione nonché, nel caso di PUA non più vigente, un nuovo PUA nel rispetto delle seguenti condizioni:*

- negli ambiti ANS.A del capoluogo: Ut (Su /St) massimo di 0,22 mq/mq;*
- negli ambiti ANS.A delle frazioni: Ut (Su /St) massimo di 0,18 mq/mq ;*
- modifica degli usi nel quadro degli usi residenziali e complementari alla residenza (terziario di servizio e direzionale; esercizi commerciali di vicinato; attività laboratoriali, pubblici esercizi, ecc, strutture medio piccole di vendita), previa valutazione degli impatti e adeguamento degli standard,*
- cessione gratuita al Comune delle aree per dotazioni territoriali in misura non inferiore a quanto già previsto nel PUA vigente e comunque non inferiore a quanto disposto dall'art. A- 26 della L.R. 20/2000 e a quanto disposto dall'art. 4.3;*
- interventi conformi alle prescrizioni del successivo art. 4.31;*
- contributo di sostenibilità per la realizzazione di infrastrutture generali o quota parte di esse come da convenzione o da ridefinire nel POC;*
- conferma della quota di ERS prevista dal PUA vigente o in conformità con l'art. 4.6 c. 11.*
- interventi conformi alle prescrizioni dell'art. 4.31 delle presenti norme e con requisiti energetici classe A e se successivi al 2020 siano conformi alle disposizioni della L. 90/2013 (recepi- mento direttiva 2010/31/EU),*
- la data di scadenza della convenzione venga definita in relazione alle priorità di interesse pubblico contenute nel PUA.*

*Per i PUA oggetto di revisione viene aggiornata la data di scadenza della convenzione. Per la prosecuzione dell'attuazione dei PUA inseriti nel POC e oggetto delle revisioni di cui sopra non è richiesto l'inserimento nei successivi POC.*

*4. (eliminato)*

*5. (eliminato)*

*6. Qualora i PUA abbiano completato gli interventi previsti e/o esaurito la loro vigenza, il RUE classifica gli ambiti costituiti dalle parti del territorio totalmente o parzialmente edificate con continuità come Ambiti Urbani Consolidati di cui all'art. 4.14 del PSC, senza che questo comporti variante al PSC.*

*Da RUE i terreni in ambito ANS.A – Ambiti di nuovo insediamento costituiti da PUA approvati, in corso di attuazione, normati dall'Art. 4.5.1 del RUE, da cui:*



1. Il PSC individua gli ANS.A - Ambiti di nuovo insediamento in corso di attuazione e ANS.C - Ambiti per i nuovi insediamenti, i cui interventi sono programmati dal POC in conformità con il Titolo IV del PSC.

2. (eliminato)

3. (eliminato)

4. In assenza di inserimento in POC, in applicazione dell'art. 8 della L.R. 15/2013 e del Titolo IV del PSC, sono ammessi i seguenti interventi edilizi: MO, MS, RS, RRC, RE senza aumento di carico urbanistico, e D. Sono ammessi interventi di cambio d'uso in conformità all'art. 4.2.2 commi 1 e 2. Nelle unità edilizie esistenti classificate di valore storico architettonico o di interesse storico-testimoniale gli interventi ammessi sono quelli relativi alla classi di appartenenza, anche con aumento di carico urbanistico.

5. A conclusione degli interventi previsti nel PUA, ed in particolare la completa realizzazione delle opere di urbanizzazione, e la scadenza della relativa convenzione sono ammessi i seguenti interventi edilizi: – nei lotti liberi intervento di NC secondo i parametri del PUA e il metodo di calcolo del RUE, – nei lotti edificati interventi nel rispetto di limiti e prescrizioni degli ambiti AUC.3. Rientrano nell'applicazione del presente comma, anche ambiti in cui sono presenti e garantite le condizioni di conclusione delle opere di urbanizzazione mediante procedimenti in corso.

6. In caso di opere di urbanizzazione non concluse e scadenza della relativa convenzione, si rimanda all'art. 4.21 del PSC.

\*\*\*

Il Lotto, come detto, è parte del comparto C2.2-C2.4 denominato "Villa la Romantica/Martella Nuova", di cui alla Convenzione Quadro per l'attuazione del PAU (Piano Attuativo Unico) relativa alla zona in oggetto. stipulata a ministero del Notaio Dott. ... del 14/12/2010 di cui al Rep. N. 83911/27287 (P.G. Comune di Budrio n. 3581 del 24/02/2011) e alla successiva Convenzione stipulata a Ministero del Notaio ... del 14/12/2010 di cui al Rep. N. 83912/27288 per l'attuazione del Piano Particolareggiato del PAU (P.G. Comune di Budrio n. 3585 del 24/02/2011); successivamente si sono susseguiti i seguenti ATTI INTEGRATIVI:

- I° Atto Integrativo tramite scrittura privata a Ministero del Notaio ... del 16/05/2012 Rep. N. 86844/28737 PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO RELATIVO ALL'AMBITO 1.

- II° Atto Integrativo tramite Atto stipulato a Ministero del Notaio ... del 10/10/2013 Rep. N. 89425/29921 RECANTE MODIFICHE DELLE MODALITA' ATTUATIVE ED ESECUTIVE E CESSIONI GRATUITE (in detto atto venivano individuati due stralci funzionali delle opere di urbanizzazione primaria relative a Masterplan e Ambito 1, denominati FASE 1 e FASE 2, dotati di una propria autonomia funzionale, temporale e realizzativa da attuarsi in tempi diversi fra loro e più specificamente in proporzione alla ripartizione millesimale dei soggetti attuatori).

- III° Atto Integrativo tramite Atto stipulato a Ministero del Notaio ... del 20/06/2017 Rep. N. 96323/33383 RELATIVO ALLE MODALITA' ATTUATIVE PER STRALCI DELLA CONVENZIONE URBANISTICA DEL COMPARTO C2.2-C2.4 "VILLA LA ROMANTICA/MARTELLA NUOVA (AMBITO ANS.A-20 E ANS.A21 AI SENSI DEL PSC VIGENTE).

Nel presente Atto sono stati ulteriormente modificati gli accordi attuativi per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria in più stralci funzionali autonomi e distinti, nella prospettiva di attuare un disegno progressivo delle opere stesse e di ottemperare agli obblighi di convenzione per quanto di competenza dei singoli soggetti disgiuntamente e non solidalmente tra loro.



*Evidenzio inoltre che il Consorzio la Romantica con nota PG. n. 26079/2017, ha dichiarato che lo scioglimento del Consorzio stesso sarebbe avvenuto in data 19/12/2017.*

*Segnalo infine l'ultima Delibera Di Giunta Comunale n. 68 del 11/06/2019 per l'approvazione delle Opere di Urbanizzazione, allegata alla presente stima e parte integrante dei vincoli a cui il Lotto è sottoposto, unitamente agli elaborati grafici ivi citati, alle Convenzioni Edilizie stipulate originariamente e ai successivi Atti Integrativi”.*

**Come espressamente evidenziato dal perito stimatore nella perizia integrativa del 13 giugno 2022: “I terreni oggetto di specifico interesse, in base alla documentazione allegata all’Ultima Delibera di Giunta, fanno parte della cosiddetta UP 1b della Fase 2 per la quale sono individuati i seguenti parametri: SF = mq 1.700,00 SU max = mq 934,00 di cui: SU libera max = mq 934,00”.**

#### **SITUAZIONE OCCUPAZIONALE:**

Dalla relazione del perito risulta che l’immobile è libero e nella piena disponibilità della Curatela.

Bologna li \_\_\_\_\_

**IL NOTAIO DELEGATO**

Dott.ssa Sabrina Naldi

