



TRIBUNALE DI BOLOGNA
Sezione Fallimentare

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 48/23 "SAVING ENERGY "

G.D.: Dott. Maurizio Atzori

Liquidatore: Dott.ssa Veronica Mattei

NOTAIO DELEGATO ALLA VENDITA: Dott. Luca Montalti

Il Notaio delegato alla vendita **Dott. Luca Montalti**, con studio in Baricella (Bo), Via Europa, 17

Visti gli artt. 275 c.c.i.i. ed in quanto compatibili gli artt. 213 e 216 c.c.i.i.;

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

visto il Programma di liquidazione approvato dal giudice delegato Dott. Maurizio Atzori in data 11.12.2024 dispone la vendita degli immobili compendio della procedura in epigrafe fissando all'uopo:

l'udienza del giorno 7 Maggio 2025

per il lotto 1 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 1 il prezzo base d'asta è di Euro 215.000,00**

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

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, **previo appuntamento, presso l'Ufficio Unico Vendite sito presso il 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 versamento sul Conto Corrente aperto presso **la BANCA Coop. Valsabbina, sede in Bologna – Via Ercolani, 3/f – COD. IBAN IT97M 05116 02400 000000005916** di una somma pari al **20%** del prezzo da lui proposto, da imputarsi a cauzione.

Si precisa che è esclusa l'applicabilità dell'art.572 III co C.P.C. nella parte in cui si prevede la possibilità di accogliere offerte inferiori al prezzo base d'asta.

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/i
- ◆ 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.
- ◆ copia della carta d'identità o passaporto dell'offerente/i

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.

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. Ivi inclusa la pubblicità sul sito www.ivgbologna.it e di, riflesso su www.astagiudiziaria.com e www.immobiliare.it.

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 IV sezione fallimentare 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. ssa Veronica Mattei tel. 051/435576. .

LOTTO UNO

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

(come da relazione tecnica agli atti)

“Piena Proprietà relativa a terreni edificabili ubicati in comune di Monzuno (BO), in prossimità della via G. Verga, la via Montana e via Leonardo Da Vinci. La superficie fondiaria complessiva dei terreni è di circa 00 ha – 59 are e 97 centiare, ovvero 5.997,00 mq così come dedotti dalle consistenze espresse in visura catastale”.

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:

I beni immobili oggetto di stima risultano così identificati:

Catasto Terreni del Comune di Monzuno (BO), beni intestati a:

1. ... - proprietà per la quota di 1/1



Foglio 29

- **Map. 336**, Porz -, Qualità SEMINATIVO, Classe 2, Consistenza 0 ha 14 are 34 ca, R.D. 2,59 € e R.A. 5,92 €;
- **Map. 380**, Porz -, Qualità SEMINATIVO, Classe 2, Consistenza 0 ha 06 are 46 ca, R.D. 1,17 € e R.A. 2,67 €;
- **Map. 382**, Porz -, Qualità SEMINATIVO, Classe 2, Consistenza 0 ha 01 are 10 ca, R.D. 0,20 € e R.A. 0,45 €;
- **Map. 1024**, Porz -, Qualità SEMINATIVO, Classe 2, Consistenza 0 ha 05 are 42 ca, R.D. 0,98 € e R.A. 2,24 €;
- **Map. 1027**, Porz -, Qualità SEMINATIVO, Classe 2, Consistenza 0 ha 28 are 50 ca, R.D. 5,15 € e R.A. 11,78 €;
- **Map. 1031**, Porz -, Qualità SEMINATIVO, Classe 2, Consistenza 0 ha 04 are 15 ca, R.D. 0,75 € e R.A. 1,71 €.

Come espressamente evidenziato nella perizia estimativa del perito stimatore Arch. Mario Chiavelli, depositata nel fascicolo dell'fallimento, lo stato di fatto al momento dell'apertura della presente procedura, risulta corrispondente con quanto depositato presso il Catasto.

In particolare, come espressamente evidenziato in perizia dal perito stimatore, risultano servitù come da rogiti di acquisto e titoli di provenienza:

- con scrittura privata autenticata nelle firme dal Notaio dott. ... in data 19 giugno 1997 Rep. 98699, trascritto a Bologna l'11 luglio 1997 all'art. 14481, la società "... (relativamente ai mappali 1024 - 1027 - 1031 - 336) unitamente ad altri proprietari confinanti dei terreni predetti, hanno acconsentito nei confronti della Società "... di "ridurre la servitù di passaggio e quindi il proprio diritto di fruirvi, nel tratto di strada tra le proprietà ... e ... dai previsti otto metri di larghezza dalla sede stradale agli attuali quattro metri in cui la strada è localizzata. Conseguentemente tutti i comparenti riconoscono la servitù di passaggio prevista dalla convenzione tra il Comune di Monzuno ed il signor ... (rogito Notaio ... del 18 febbraio 1973 rep. 69227), tra ... ha da ritenersi a favore e contro tutti i terreni individuati aventi accesso dalla laterale destra di Via Verga, con riduzione dalla larghezza della strada stessa da otto a quattro metri nel tratto tra le proprietà ... e quella della ... ovvero tra i mappali suindicati e da metri otto alle attuali uscite in cui la carreggiata è stata realizzata";
- con atto a ministero del Notaio dott. ... in data 2 marzo 2005 Repertorio n. 112799/8657, trascritto a Bologna il 12 marzo 2005 all'art. 9099, la società "... ha costituito una "servitù di passaggio pedonale e carraio a carico di una porzione di terreno distinta nel Catasto Terreni di Monzuno al F. 29 con le particelle 348 e 380, a favore del fondo distinto nel medesimo Catasto e al foglio 29 con la particella 138, spettante in usufrutto al signor ... ed in nuda proprietà alla di lui figlia Signora ..., onde comunicare con la Via Giovanni Verga mediante strada della larghezza costante di 5 (cinque) metri, da costruirsi a spese della ... entro 5 (cinque) anni dal 2 marzo 2005; il tracciato di tale strada risulta ad una distanza di metri 5,5 (cinque virgola cinque) ad est dai contatori del gas e dell'acqua siti sulla Via Verga. La manutenzione ordinaria e straordinaria della predetta strada sarà a carico pro-quota dei lotti di terreno cui servirà.";
- con scrittura privata autenticata nelle firme dal Notaio dott. ... in data 30 giugno 2011 Repertorio n. 25140/3294, debitamente registrato e trascritto a Bologna il 6 luglio 2011 all'art. 18200 è stata stipulata fra la società e il Comune di Monzuno convenzione edilizia relativa al Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata denominato "Comparto Campo Di Bella" allo scopo di edificare su terreni distinti nel Catasto Terreni di Monzuno al F. 29 con i mappali 336 - 1024 - 1027 e 1031, impegnandosi inoltre ad eseguire, direttamente o tramite ditte specializzate nel settore le opere di urbanizzazione primaria, definite dall'art. 4 della legge n. 847 del 29 settembre 1964, coi metodi e oneri stabiliti dall'art. 11 della legge n. 10 del 28 gennaio 1977 ed in ottemperanza del D.Lgs. n. 163 del 12 aprile 2006 con particolare riferimento all'art. 122 comma 8 che stabilisce, per le opere di importo inferiore alla soglia comunitaria, l'applicazione dell'art. 57 comma 6 del



medesimo D.Lgs. n. 163. Le parti hanno convenuto che il termine ultimo di completamento dei fabbricati all'interno del Piano Particolareggiato sarà di anni 5 (cinque) dalla data di stipula dell'atto con possibilità di proroga puntualmente documentata fino ad un massimo di anni 10 (dieci). Il soggetto attuatore "... " si è impegnato e si è obbligato a trasferire ai singoli eventuali nuovi proprietari dei lotti, gli oneri derivanti dall'atto.

NORMATIVA URBANISTICA:

Trattasi di terreni in Comune di Monzuno (BO) e da un'indagine esperita presso la documentazione cartografica messa a disposizione dal Comune di riferimento, risulta che i terreni in oggetto sono classificati come segue:

TERRENI di cui ai MAPPALI 380 e 382 del FOGLIO 29 Da RUE del Comune di Monzuno:
CLASSIFICAZIONE: AC_1° - Aree residenziali ad assetto urbanistico consolidato ad alta densità, disciplinati dall'Art. 38 del RUE

Art. 38:

1. Definizione: Le aree AC_1 comprendono tessuti urbani prevalentemente residenziali ad assetto urbanistico consolidato. Sono aree di impianto non recente, edificate in assenza di una vera e propria pianificazione, che presentano un adeguato livello di qualità urbana e ambientale. In queste aree, per gli edifici esistenti, il RUE prevede interventi volti al consolidamento ed alla qualificazione degli usi abitativi e delle attività complementari alla residenza e per i lotti liberi, interclusi nel tessuto edificato, ammette l'edificazione, nel rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi di seguito indicati. Il RUE articola le aree AC_1 in base alla densità edilizia esistente:

- AC_1a - aree edificate a prevalente destinazione residenziale ad assetto urbanistico consolidato, ad alta densità.

- AC_1b - aree edificate a prevalente destinazione residenziale ad assetto urbanistico consolidato, a bassa densità.

2. Modalità di attuazione: Nelle aree AC_1, gli interventi si attuano per intervento edilizio diretto (ID). Al fine della riqualificazione del tessuto insediativo esistente e allo scopo di incrementare il patrimonio di dotazioni territoriali carenti (attrezzature di interesse comune, ecc), secondo quanto evidenziato nelle analisi svolte in sede di Quadro Conoscitivo, ovvero necessarie per migliorare la qualità dei tessuti urbani (spazi per parcheggi e verde pubblico), il PSC individua, nella perequazione urbanistica, il meccanismo per l'acquisizione di aree ancora libere da edificazione ovvero già edificate ma trasformabili a fini collettivi. A tal fine, nelle aree AC_1, il POC, recependo specifici accordi di pianificazione con privati ai sensi dell'art.18 della LR 20/2000, può prevedere l'acquisizione, tramite la perequazione urbanistica, di aree o fabbricati, necessari per l'attuazione del sistema delle dotazioni territoriali o comunque da destinarsi a finalità pubbliche, tramite l'attribuzione da parte del POC di un indice edificatorio pari all'indice UF delle aree AC_1 (per le aree) o della SU esistente alla data di adozione del PSC maggiorata del 50% (per i fabbricati), che potranno essere espressi su una diversa area (area di atterraggio), classificata quale Ambito di possibile trasformazione urbana per usi residenziali e/o di servizio (ARS) nel PSC, a condizione della cessione gratuita dell'area (area di decollo) o del fabbricato.

L'indice edificatorio assegnato dal POC verrà applicato sull'area da cedere e darà quindi origine ad una Superficie Utile (SU) da esprimere sull'area di atterraggio. Qualora siano individuate particolari esigenze di interesse pubblico da soddisfare tramite la realizzazione di opere e/o infrastrutture supplementari oppure sia necessario compensare il maggior valore di un fabbricato, qualora questo sia soggetto a tutela ai sensi degli artt. 17 e 18 delle NTA del PSC, l'indice da applicare sull'area di decollo (per le aree) potrà essere straordinariamente incrementato nella misura massima di un ulteriore 0,15 mq/mq e la percentuale di maggiorazione della SU esistente data di adozione del PSC (per i fabbricati) potrà essere straordinariamente incrementata nella misura massima di un ulteriore 20%. La capacità edificatoria così trasferita dovrà essere distribuita nell'area di atterraggio in coerenza e continuità con la densità edilizia e gli altri parametri urbanistici dell'ambito ARS di atterraggio.



Il POC, recependo specifici accordi di pianificazione con privati ai sensi dell'art. 18 della LR 20/2000, ovvero in base a specifiche esigenze di interesse pubblico può inoltre prevedere interventi di ristrutturazione urbanistica, da attuarsi mediante piano urbanistico attuativo (PUA), anche modificando il perimetro degli ambiti individuati dal presente RUE, per ricomprendere aree destinate a parcheggi o viabilità. Per gli ambiti così individuati saranno applicati parametri urbanistici ed edilizi indicati dal POC, nel rispetto dei parametri definiti dal RUE per le aree AC_1 e delle prescrizioni relative agli edifici di interesse storico- architettonico di cui agli artt. 17 e 18 delle NTA del PSC.

Nelle aree AC_1 contigue agli ambiti AS, il POC può inoltre assumere, ai sensi del comma 8 dell'art. 30 della LR 20/2000, il valore e gli effetti dei Progetti di Valorizzazione Commerciale (PVC) di aree urbane, di cui all'art. 8 della LR 5 luglio 1999, n. 14 recependo specifiche proposte di privati e prevedere l'inserimento, oltre agli esercizi di vicinato e alle strutture commerciali medio-piccole, anche di esercizi delle tipologie di cui al Piano provinciale del commercio – POIC:

- tipologia POIC n. 16 (U.5.2b - medio-grandi strutture di vendita non alimentari). Tali interventi sono attuabili attraverso PUA e contestuale PVC che definisca le linee del progetto di valorizzazione complessivo e l'apporto della nuova struttura al processo di riqualificazione e, in specifico, le misure atte a valorizzare la parte di ambito (piazza, strada, asse commerciale) o subambito oggetto del PVC .

Per maggiori dettagli su USI AMMESSI, PARAMETRI URBANISTICI e PRESCRIZIONI, si rimanda alla lettura dell'estratto da NTA, qui di seguito allegato.

TERRENI di cui ai MAPPALI 336, 1024, 1027 e 1031 del FOGLIO 29 Da RUE del Comune di Monzuno:

CLASSIFICAZIONE: AC_2 - Aree edificabili per funzioni prevalentemente residenziali sulla base di piani urbanistici attuativi in corso di attuazione, disciplinati dall'Art. 39 del RUE

Art. 39:

1. Nelle aree AC_2, edificabili sulla base di piani urbanistici attuativi approvati e convenzionati alla data di adozione del PSC, anche se non attuati, rimangono a tutti gli effetti in vigore per il tempo e la durata fissata per la loro validità ed efficacia nella delibera di approvazione degli strumenti stessi ovvero dalla convenzione stipulata o dalla legislazione in materia.

2. Allo scadere del termine fissato in convenzione per la realizzazione delle opere di urbanizzazione:

- qualora le opere di urbanizzazione non siano completate, fermo restando l'obbligo di cessione delle stesse al Comune, si dovrà procedere alla approvazione di una variante allo strumento urbanistico attuativo che ridefinisca i termini ed i contenuti del piano stesso, con riferimento agli stessi parametri urbanistici ed edilizi fissati dallo strumento urbanistico attuativo originario. Il valore delle opere di urbanizzazione da realizzarsi e le superfici delle aree da cedere non potranno essere inferiori a quanto originariamente definito dallo strumento urbanistico attuativo o dal PRG vigente all'epoca della stipula della relativa convenzione urbanistica, salvo che non vengano proporzionalmente ridotte le capacità edificatorie. Sino alla approvazione di tale variante sarà sospeso il rilascio dei titoli abilitativi volti all'espressione dei diritti edificatori risultanti dallo strumento urbanistico scaduto;

- qualora le opere di urbanizzazione siano state completate, lo strumento urbanistico attuativo potrà ritenersi ultimato, restando comunque validi tutti i parametri urbanistici ed edilizi fissati dallo strumento urbanistico attuativo, facendo per questi riferimento alle medesime modalità di calcolo vigenti all'epoca della stipula della relativa convenzione urbanistica, per il completamento del piano, nei lotti eventualmente ancora liberi o da completare, salvo che per sopravvenute ragioni di pubblico interesse l'Amministrazione non ritenga opportuno dettare una diversa disciplina urbanistica.

3. Modalità di attuazione: Nelle aree AC_2 gli interventi si attuano per intervento edilizio diretto (ID). Sono ammesse varianti progettuali agli strumenti urbanistici attuativi, mantenendo fermi gli usi ed i parametri urbanistico-edilizi previsti dal PRG in base al quale sono stati originariamente



redatti. Per le varianti agli strumenti urbanistici attuativi, il valore delle opere di urbanizzazione da realizzarsi e le superfici delle aree da cedere, non potranno essere inferiori a quanto originariamente definito dallo strumento urbanistico attuativo o dal PRG vigente all'epoca dell'approvazione dello strumento urbanistico attuativo, salvo che non vengano proporzionalmente ridotte le capacità edificatorie.

Evidenzio inoltre che i suddetti terreni (specificatamente porzioni dei mappali 1024 e 1027) risultano in parte anche in ambito cosiddetto **ARP – Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico**, disciplinati dall'Art. 50 del RUE.

Quanto sopra si riferisce all'analisi della cartografia comunale.

Come precedentemente accennato, il Lotto di terreni è stato inoltre oggetto di specifica Convenzione Edilizia, stipulata il 30/06/2011, tra il Comune di Monzuno e la Società ..., a ministero del Notaio Dott. ... e trascritta a Bologna il 06/07/2011 ai N.ri 29113 Reg. Gen. e 18200 Reg. Part. per l'attuazione del Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata denominato "CAMPO DI BELLA", ai sensi ed in attuazione della Delibera del Consiglio Comunale N.8, pubblicata sull'Albo Pretorio Comunale in data 20/01/2010. **Essendo venute meno le tempistiche per l'attuazione di quanto convenzionato, il P.P.I.P. sopra citato e la precedente Convenzione Edilizia, sono quindi da intendersi DECADUTI.**

In virtù di quanto sopra riportato, ho fatto specifica richiesta al Comune di Monzuno (Richiesta Prot. N. 15438 del 05/12/2023) con la quale chiedevo un aggiornamento in riferimento all'attuale situazione urbanistica dei terreni in oggetto. Con comunicazione del 08/02/2024, Prot. N. 1864/2024 avente ad oggetto "**Risposta Prot. 16157/2023 – Campo di Bella**" il Responsabile dell'Ufficio Tecnico scriveva:

- Le particelle o porzioni di esse che risultano da strumentazione urbanistica comunale "AC_1a, Aree residenziali ad assetto urbanistico consolidato" o "ARP, Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico", rimangono tali.

- Per le particelle o porzioni di esse che risultano "AC_2, Aree edificabili per funzioni prevalentemente residenziali sulla base di piani urbanistici attuativi in corso di attuazione" essendo all'interno del territorio urbanizzato ricadono nella seconda casistica sopracitata.

Ovvero: *"possono essere attuate le previsioni della pianificazione vigente relative al territorio urbanizzato, aventi i requisiti degli interventi di riuso e di rigenerazione urbana, ovvero gli interventi di trasformazioni all'interno del territorio urbanizzato di "qualificazione edilizia", di "ristrutturazione urbanistica" o di "addensamento" o "sostituzione urbana" di cui all'art. 7 della L.R.n. 24/2017" e, punto successivo, "possono essere attuate le previsioni della pianificazione urbanistica vigente (PSC, POC e RUE) di cui è prevista l'attuazione con intervento diretto, cioè gli interventi edilizi che il piano urbanistico, la pianificazione territoriale e la legge consentono di realizzare direttamente attraverso la presentazione di un permesso di costruire, di una SCIA o di una CILA".*

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE:

Il lotto è da considerarsi libero da persone e nella piena disponibilità del Commissario Liquidatore.

Baricella li 16 gennaio 2025

IL NOTAIO DELEGATO

Dott. Luca Montalti

