



TRIBUNALE DI BOLOGNA
Esecuzioni Immobiliari

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Nella procedura esecutiva n. 290/2017 R.G.E. riunita alla R.G.E. 13/2019

Promossa da:

DOBANK SPA

Contro:

Indicazione omessa

Il Notaio delegato Dott.ssa Rosanna Di Gesu

- vista l'ordinanza di delega del Giudice dell'Esecuzione in data 19/12/2019 con cui è stata disposta la vendita degli immobili compendio della procedura esecutiva in epigrafe delegandola a me Notaio;
- vista l'ultima diserzione avutasi in data 22 ottobre 2020;
- visto il combinato disposto degli artt. 591 et 591 bis c.p.c.

dispone la vendita

fissando all'uopo:

l'udienza del giorno **11 MARZO 2021**

Per il lotto n. 1 alle ore 15:30 per quanto attiene alla vendita senza incanto

Per il lotto n. 2 alle ore 15:20 per quanto attiene alla vendita senza incanto

stabilendo le seguenti modalità e condizioni:

1) La vendita avrà luogo presso la "Sala Cenerini", Via Pietralata n. 60, Bologna *o in diverso luogo che verrà indicato dal notaio delegato, in caso di necessità o urgenza nascente dall'emergenza pandemica da COVID-19;*

2) **Per il lotto n. 1 il prezzo base d'asta è di Euro 30.000,00**

Per il lotto n. 2 il prezzo base d'asta è di Euro 84.000,00

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 **la Emilbanca - Via D'Azeglio, 59 - Bologna, IBAN**

IT63 A070 7202 4110 0000 0412 585

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, come previsto dall'art. 490 c.p.c., si dispone che a cura dell'**Ufficio di Coordinamento per le Procedure Esecutive delegate ai Notai ex lege 302/98**:

- a) sia predisposta bozza dell'avviso di vendita, per estratto dell'ordinanza ex art. 569 c.p.c., che il notaio delegato provvederà, controfirmandolo, a caricare nel fascicolo telematico e a pubblicare sul Portale delle Vendite Pubbliche (P.V.P.).
- b) sia inserita nel sito internet www.intribunale.net l'ordinanza di vendita, il presente avviso nonché la relazione di stima dell'esperto redatta ai sensi dell'art. 173-ter disp. att. c.p.c. a decorrere almeno dal 90° giorno antecedente la data di vendita;
- c) sia dato corso alla pubblicità commerciale per estratto dell'avviso di vendita in applicazione dello standard n. 1, depositato presso la cancelleria fallimentare del Tribunale di Bologna, così come previsto nell'ordinanza di delega ex art. 569 c.p.c.

Per informazioni tecniche relative all'immobile oggetto di vendita e anche per concordare un eventuale sopralluogo rivolgersi al custode delegato l'Avv. RAVENNA GIOVANNI tel. 051/231018, cell. 333/4376837.

LOTTO 1

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

(come da relazione tecnica agli atti)

“Proprietà di 32 posti auto scoperti e strada privata a servizio del comparto siti in Comune di Crevalcore, via dei Mari n. 575, al piano terra.”

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 Crevalcore, **Foglio 57:**

- map. 401 sub 1, Zona Censuaria -, Categoria Area Urbana, Classe -, consistenza 3051 m² (area urbana), via dei Mari n. 575 piano T;
- map. 401 sub 2, Zona Censuaria -, Categoria C/6, Classe 1, consistenza 13 m² (posto auto), via dei Mari n. 575 piano T;



- map. 401 sub 3, Zona Censuaria -, Categoria C/6, Classe 1, consistenza 13 m² (posto auto), via dei Mari n. 575 piano T;
- map. 401 sub 4, Zona Censuaria -, Categoria C/6, Classe 1, consistenza 13 m² (posto auto), via dei Mari n. 575 piano T;
- map. 401 sub 5, Zona Censuaria -, Categoria C/6, Classe 1, consistenza 13 m² (posto auto), via dei Mari n. 575 piano T;
- map. 401 sub 6, Zona Censuaria -, Categoria C/6, Classe 1, consistenza 13 m² (posto auto), via dei Mari n. 575 piano T;
- map. 401 sub 7, Zona Censuaria -, Categoria C/6, Classe 1, consistenza 13 m² (posto auto), via dei Mari n. 575 piano T;
- map. 401 sub 8, Zona Censuaria -, Categoria C/6, Classe 1, consistenza 13 m² (posto auto), via dei Mari n. 575 piano T;
- map. 401 sub 9, Zona Censuaria -, Categoria C/6, Classe 1, consistenza 13 m² (posto auto), via dei Mari n. 575 piano T;
- map. 401 sub 10, Zona Censuaria -, Categoria C/6, Classe 1, consistenza 13 m² (posto auto), via dei Mari n. 575 piano T;
- map. 401 sub 11, Zona Censuaria -, Categoria C/6, Classe 1, consistenza 13 m² (posto auto), via dei Mari n. 575 piano T;
- map. 401 sub 12, Zona Censuaria -, Categoria C/6, Classe 1, consistenza 13 m² (posto auto), via dei Mari n. 575 piano T;
- map. 401 sub 13, Zona Censuaria -, Categoria C/6, Classe 1, consistenza 13 m² (posto auto), via dei Mari n. 575 piano T;
- map. 401 sub 14, Zona Censuaria -, Categoria C/6, Classe 1, consistenza 13 m² (posto auto), via dei Mari n. 575 piano T;
- map. 401 sub 15, Zona Censuaria -, Categoria C/6, Classe 1, consistenza 13 m² (posto auto), via dei Mari n. 575 piano T;
- map. 401 sub 16, Zona Censuaria -, Categoria C/6, Classe 1, consistenza 13 m² (posto auto), via dei Mari n. 575 piano T;
- map. 401 sub 17, Zona Censuaria -, Categoria C/6, Classe 1, consistenza 13 m² (posto auto), via dei Mari n. 575 piano T;
- map. 401 sub 18, Zona Censuaria -, Categoria C/6, Classe 1, consistenza 13 m² (posto auto), via dei Mari n. 575 piano T;
- map. 401 sub 19, Zona Censuaria -, Categoria C/6, Classe 1, consistenza 13 m² (posto auto), via dei Mari n. 575 piano T;
- map. 401 sub 20, Zona Censuaria -, Categoria C/6, Classe 1, consistenza 13 m² (posto auto), via dei Mari n. 575 piano T;
- map. 401 sub 21, Zona Censuaria -, Categoria C/6, Classe 1, consistenza 13 m² (posto auto), via dei Mari n. 575 piano T;
- map. 401 sub 22, Zona Censuaria -, Categoria C/6, Classe 1, consistenza 13 m² (posto auto), via dei Mari n. 575 piano T;
- map. 401 sub 23, Zona Censuaria -, Categoria C/6, Classe 1, consistenza 13 m² (posto auto), via dei Mari n. 575 piano T;
- map. 401 sub 24, Zona Censuaria -, Categoria C/6, Classe 1, consistenza 13 m² (posto auto), via dei Mari n. 575 piano T;
- map. 401 sub 25, Zona Censuaria -, Categoria C/6, Classe 1, consistenza 13 m² (posto auto), via dei Mari n. 575 piano T;
- map. 401 sub 26, Zona Censuaria -, Categoria C/6, Classe 1, consistenza 13 m² (posto auto), via dei Mari n. 575 piano T;
- map. 401 sub 27, Zona Censuaria -, Categoria C/6, Classe 1, consistenza 13 m² (posto auto), via dei



- Mari n. 575 piano T;
- map. 401 sub 30, Zona Censuaria -, Categoria C/6, Classe 1, consistenza 13 m² (posto auto), via dei Mari n. 575 piano T;
- map. 401 sub 31, Zona Censuaria -, Categoria C/6, Classe 1, consistenza 13 m² (posto auto), via dei Mari n. 575 piano T;
- map. 401 sub 32, Zona Censuaria -, Categoria C/6, Classe 1, consistenza 13 m² (posto auto), via dei Mari n. 575 piano T;
- map. 401 sub 33, Zona Censuaria -, Categoria C/6, Classe 1, consistenza 13 m² (posto auto), via dei Mari n. 575 piano T;
- map. 413 sub 7, Zona Censuaria -, Categoria BCNC, Classe -, consistenza - m² (area urbana), via dei Mari n. 575 piano T;
- map. 413 sub 8, Zona Censuaria -, Categoria BCNC, Classe -, consistenza - m² (area urbana), via dei Mari n. 575 piano T;
- map. 401 sub 28, Zona Censuaria -, Categoria C/6, Classe 1, consistenza 13 m² (posto auto), via dei Mari n. 575 piano T;
- map. 401 sub 29, Zona Censuaria -, Categoria C/6, Classe 1, consistenza 13 m² (posto auto), via dei Mari n. 575 piano T;

NORMATIVA URBANISTICA:

Come attestato dal perito stimatore Dott. Giorgio Sanna per gli immobili oggetto di trasferimento, facenti parte di un fabbricato costruito in data successiva al 1° settembre 1967, agli atti del Comune di Crevalcore (BO) risultano rilasciati i seguenti titoli abilitativi:

- Permesso di costruire n. 132/2003 rilasciata in data 24.08.2004

Lo stesso perito stimatore precisa quanto segue: “Si tratta dell’ultimo titolo edilizio fornito dal Comune di Crevalcore dove viene rappresentata l’area Il permesso di costruire è comunque scaduto.”

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 gli immobili sono in uso alla Società esecutata.

Il G.E. nell’ordinanza di vendita del 19/12/2019 rileva: “Si segnala che, per le ragioni innanzi esposte, i beni staggiti verranno venduti liberi in applicazione di quanto previsto dall’art. 2812 primo comma c.c..”.

LOTTO 2

DESCRIZIONE DELL’IMMOBILE

(come da relazione tecnica agli atti)

“Proprietà di Aree di terreno con fabbricati al grezzo da demolire e strada privata a servizio del comparto site in Comune di Crevalcore, via dei Mari n. 575, al piano terra.”

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 Crevalcore, **Foglio 57:**



- map. 401 sub 1, Zona Censuaria -, Categoria Area Urbana, Classe -, consistenza 3051 m² (area urbana), via dei Mari n. 575 piano T;
 - map. 413 sub 7, Zona Censuaria -, Categoria BCNC, Classe -, consistenza - m² (area urbana), via dei Mari n. 575 piano T;
 - map. 413 sub 8, Zona Censuaria -, Categoria BCNC, Classe -, consistenza - m² (area urbana), via dei Mari n. 575 piano T;
- Foglio 57
- map. 414 sub -, Zona Censuaria -, Qualità Semin. Arbor., Classe 2, Consistenza 158 m² (Terreno), via dei Mari n. 575 piano T;
 - map. 415 sub -, Zona Censuaria -, Qualità Semin Arbor, Classe 2, Consistenza 1.085 m² (Terreno), via dei Mari n. 575 piano T;
 - map. 418 sub -, Zona Censuaria -, Qualità Frutteto, Classe U, Consistenza 143 m² (Terreno), via dei Mari n. 575 piano T;
 - map. 420 sub -, Zona Censuaria -, Qualità Frutteto, Classe U, Consistenza 5.624 m² (Terreno), via dei Mari n. 575 piano T;
 - map. 422 sub -, Zona Censuaria -, Qualità Frutteto, Classe U, Consistenza 1.010 m² (Terreno), via dei Mari n. 575 piano T;

NORMATIVA URBANISTICA:

Come attestato dal perito stimatore Dott. Giorgio Sanna per gli immobili oggetto di trasferimento, facenti parte di un fabbricato costruito in data successiva al 1° settembre 1967, agli atti del Comune di Crevalcore (BO) risultano rilasciati i seguenti titoli abilitativi:

- Permesso di costruire n. 132/2003 rilasciata in data 24.08.2004.

Lo stesso perito stimatore precisa quanto segue: *“Dal confronto fra quanto assentito e quanto realizzato sono state riscontrate difformità, il permesso di costruire è scaduto e i fabbricati al grezzo sono collabenti e pericolanti quindi da demolire.*

Come da parere urbanistico specifico richiesto al Comune di Crevalcore ed allegato alla presente, al quale si rimanda per eventuali approfondimenti/chiarimenti e di cui si riporta stralcio, la modifica della destinazione d’uso dell’edificio artigianale è tuttora consentita, fino alla scadenza dei termini convenzionali, verso gli usi ammessi dal Piano (principali o secondari).

Ogni eventuale difformità rilevata sul fabbricato – che comunque si trova in corso di costruzione e in corso d’opera – deve essere oggi valutata alla luce dei parametri edilizi dettati dal Piano di Recupero, unitamente all’ovvia verifica in materia Sismica, in applicazione delle disposizioni vigenti.

La destinazione urbanistica dell’area identificata quale Comparto A, costituente solo parte degli immobili oggetto di parere, risulta essere Zona Omogenea B, Sottozona B3 – consolidate di riqualificazione edilizia, Sottozona speciale B3 quinquies - via Dei Mari soggetta al Piano di Recupero di iniziativa privata approvato con Del. C.C. n. 36 del 16/04/2009; allo scadere dei termini convenzionali fissati per il completamento delle opere, 06/04/2021, l’area risulterà priva di pianificazione, perché non sarà più possibile edificare o comunque dare avvio all’attività edilizia prevista dal Piano (clausola di completamento degli edifici, articolo 3 della Convenzione); in assenza di un successivo adeguamento urbanistico saranno possibili solo interventi di completamento del titolo edilizio decaduto.

La potenzialità edificatoria del Comparto A, secondo le disposizioni di Piano, si è già esaurita con il PdC 132/2003.; è prevista, in attuazione dell’articolo 13 della Convenzione, la possibilità di agire a mezzo di richiesta di variante minore al Piano per la distribuzione delle superfici edificabili tra i lotti; per ogni Variante, è richiesta la firma della totalità dei soggetti aventi causa secondo la Convenzione. La potenzialità edificatoria eventualmente riattribuita a seguito dell’approvazione della proposta nell’ambito di un’apposita Variante, potrebbe esprimersi su una qualsiasi di tutte le aree all’interno del perimetro del Piano.

Il Comparto A, e il Comparto B non oggetto della seguente procedura, fanno parte dello stesso Piano di Recupero e l’attuazione del Piano deve essere unitaria e continua come da articolo 3, comma 6,



della Convenzione attuativa; tuttavia è possibile, se in accordo tra tutti i soggetti aventi causa, richiedere una modifica alla Convenzione attuativa per rendere indipendente la realizzazione delle opere, prevedendo Stralci attuativi separati. La proposta di Variante al Piano potrà quindi basarsi sulle nuove necessità, fermo restando che devono essere reperiti e ceduti gli standard in proporzione alla SC afferente al singolo Comparto, con riferimento alle NTA del PRG vigente al momento dell'approvazione del PdR.

In proporzione dovranno, inoltre, essere realizzate le opere extra comparto, quali per esempio l'illuminazione pubblica sulla via Dei Mari e le riprese del manto stradale come da articolo 5, lettera i), della Convenzione attuativa.

Anche l'attuazione delle opere extra comparto potrà, se in accordo con l'Amministrazione, essere ridefinita in sede di modifica e rinnovo della Convenzione attuativa, se contestualmente si ridefiniranno le capacità edificatorie (rif. Articolo 5, co. 2, NTA RUE).

In conclusione, vista l'approvazione della nuova Legge urbanistica regionale n. 24/2017, ai sensi dell'articolo 4 – Attuazione degli strumenti urbanistici vigenti, comma 5 e seguenti, si ritiene di dover giungere alla definizione di una eventuale modifica convenzionale entro i termini assegnati dalla Legge, vale a dire entro il 01/01/2023; l'iniziativa dovrà essere presentata al Comune entro i termini convenzionali, vale a dire entro il 06/04/2021, a cura della totalità dei soggetti aventi causa secondo la Convenzione.”

Ai sensi della vigente normativa edilizia l'immobile oggetto di trasferimento, come dichiarato dallo stesso perito stimatore, evidenzia alcune **difformità che dovranno essere regolarizzate a cura e spese dell'aggiudicatario.**

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 gli immobili sono in uso alla Società esecutata.

Bologna li 10 novembre 2020

Atto firmato digitalmente

DAL NOTAIO

Dott.ssa Rosanna Di Gesu

Io sottoscritta Dott.ssa Rosanna Di Gesu Notaio in Porretta Terme, iscritta nel Ruolo del Distretto Notarile di Bologna, certifico che la presente è copia su supporto informatico conforme all'originale del documento su supporto cartaceo, ai sensi dell'art. 22 del D.Lgs. 7 marzo 2005 n. 82.

F.to ROSANNA DI GESU - Notaio

