



TRIBUNALE DI BOLOGNA  
Sezione Fallimentare

**AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE**

**CONCORDATO N. 4/2014**

**CONCORDATO: "LEVANTE SRL INLIQUIDAZIONE"**

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

**LIQUIDATORE: Dott. Alberto Bongiovanni**

**NOTAIO DELEGATO ALLA VENDITA: Dott. Marco Orlandoni**

Il Notaio delegato alla vendita Dott. Marco Orlandoni, con studio in Bologna (BO), Piazza Trento e Trieste n. 2/2

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

visto il Programma di liquidazione approvato dal giudice delegato Dott.ssa Antonella Rimondini in data 28 luglio 2023, dispone la vendita degli immobili compendio della procedura di concordato in epigrafe fissando all'uopo:

l'udienza del giorno

**15 NOVEMBRE 2023**

per il lotto 11/A alle ore **10.20** 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 11/A il prezzo base d'asta è di Euro 520.000,00**

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 **BPER, filiale Porta San Mamolo Ag.16,**

**IBAN IT13A0538702416000003710566**

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.

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.

**L'aggiudicatario sarà tenuto, oltre al pagamento del prezzo di aggiudicazione ed alle spese come suindicato, quale ulteriore obbligazione, al pagamento di un contributo per il trasferimento pari ad € 4.000,00 oltre Iva.**

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](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. Alberto Bongiovanni tel. 051-521383.**

## LOTTO 11/A

### **DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

(come da relazione tecnica agli atti)

“ Trattasi di area edificabile non urbanizzata per usi terziari e produttivi (“asset”) posta in Comune di Nonantola (MO), sita ad est del centro abitato, confinante a sud con la SP 255, a nord/ovest con un distributore di carburanti e a nord con mappali di proprietà di Faber Domus Immobiliare s.r.l. , attuatore del comparto urbanistico unitamente alla Procedura”.

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 Nonantola:

- **Foglio 39, mappale 51**, qualità vigneto, classe 1, 27.310 mq., Redd. Dom. € 438,16, Redd. Agr. € 282,09.

- **Foglio 39, mappale 52**, qualità seminativo arbor., classe 1, 20.050 mq., Redd. Dom. € 198,29, Redd. Agr. € 181,21.

- **Foglio 39, mappale 74**, porz. AA, qualità seminativo irr., classe 2, 7.500 mq., Redd. Dom. € 74,17, Redd. Agr. € 67,78; porz. AB qualità seminativo arbor., classe 1, 1.490 mq., Redd. Dom. € 14,74, Redd. Agr. € 13,47.

### **NORMATIVA URBANISTICA:**

Il perito stimatore attesta quanto segue: “Dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Nonantola in data 17/05/2021 emerge che i terreni distinti al N.C.T. del Comune di Nonantola in base al



*P.R.G. vigente, variante specifica al PRG approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 16 del 27/02/2020, l'area sotto identificata ha la seguente destinazione urbanistica:*

- **Fgl. 39 Map. 51, 52, 74** zona D, sottozona D6, zona per attrezzature commerciali/ direzionali – artt. 19, 24 NTA intervento da attuare con strumento urbanistico preventivo (Piano Particolareggiato di iniziativa privata denominato D6 “Fondo Consolata”) – art. 13 NTA, parte; zona per attrezzature pubbliche di servizio – art. 34 NTA, parte.

*Si precisa inoltre che:*

- *le prescrizioni urbanistiche relative all'area in oggetto sono quelle previste dalle Norme Tecniche di Attuazione NTA del P.R.G. e del piano attuativo approvato, fatta salva ogni eventuale altra prescrizione prevista da piani urbanistici regionali e sovracomunali;*
- *in riferimento alla Legge n. 353 del 21/11/2000, “Legge quadro in materia di incendi boschivi”, si certifica che, con DGC n. 73 del 31/05/2018 è stato istituito il “Catasto dei soprassuoli percorsi dal fuoco” del Comune di Nonantola e che a tutt’oggi non esistono dei terreni inseriti nel suddetto Catasto;*
- *in riferimento al D.Lgs. n. 152 del 03/04/2006 parte IV titolo V “Norme in materia ambientale” si certifica che l’area in oggetto non risulta inserita nell’elenco aggiornato dei Siti facenti parte dell’Anagrafe dei Siti Inquinati della Regione Emilia-Romagna pubblicato sul BURERT n. 308 del 03/10/2018.*

*(Allegato 4 “Certificato di Destinazione Urbanistica”).*

*Successivamente al rilascio del CDU non si sono registrate modifiche alla strumentazione urbanistica vigente.*

*Più precisamente ancora l’asset è inserito in un Piano Particolareggiato di iniziativa Privata sottozona D6 “Fondo Consolata” (il “PPIP originario”), non attuato, di cui alla convenzione urbanistica stipulata con rep. n. 6184 racc. n. 2248 con atto Notaio Chiara Malaguti il 15/07/2011.*

*A fronte della mancata attuazione del comparto urbanistico, i due soggetti attuatori Levante e Faber Domus Immobiliare, nel frattempo subentrati ai soggetti che stipularono la convenzione urbanistica del PPIP originario, a causa:*

- *della grave e perdurante crisi del mercato immobiliare;*
- *dei contenuti dalla nuova disciplina urbanistica regionale LR 24/17 e smi. sottesa limitare fortemente le trasformazioni urbanistiche comportanti consumo di suolo;*
- *della indisponibilità del Comune, così come rappresentata nel corso di numerosi incontri, a consentire l’attuazione del comparto urbanistico del PPIP originario;*
- *della necessità di limitare le opere di urbanizzazione a carico dell’intervento; di sviluppare l’intervento, ove possibile e consentito, per stralci autonomi e funzionali;*

*i soggetti attuatori formulavano la richiesta protocollata in data 25/03/2019, di potere presentare una Variante al PPIP originario.*

*Al termine di un lungo confronto con il Comune di Nonantola, in data 25/06/2020 con delibera di CC n. 37 (Allegato 3 “Autorizzazione alla presentazione della Variante”), i soggetti attuatori venivano autorizzati a presentare la Variante.*

*In data 24/12/2020, e pertanto entro il termine previsto dall’Autorizzazione alla presentazione della Variante, la Procedura, unitamente a Faber Domus Immobiliare, presentava tutti gli elaborati ad essa afferenti.*

*I contenuti urbanistici ed edilizi della Variante risultano così articolati:*

- 1) *viene ridefinito il perimetro della sottozona D6 individuata nella tavola del PRG al fine di attribuire una più congrua distribuzione planivolumetrica del comparto, allo scopo di mantenere l’area boscata presente sui mappali 51 e 52 (di proprietà della Procedura), diminuendo la ST (da 95.400 a 87.010 complessivi), la SU (da 40.983 a 20.798 complessivi), e, di conseguenza, il consumo di suolo indotto dalla trasformazione urbanistica ed il carico urbanistico/dimensionamento complessivo dell’asset;*



- 2) *si prevede di cedere gratuitamente all'uso pubblico tutta la superficie boscata e le sue aree di pertinenza (che ricomprende tutta la proprietà di Levante) al fine di salvaguardare da un punto di vista ambientale e paesaggistico lo stato dei luoghi;*
- 3) *vengono implementate le destinazioni d'uso ammesse, ammettendo anche gli usi produttivi ed artigianali;*
- 4) *vengono confermati i due accessi carrabili all'area dalla Tangenziale e dalla SP esistente;*
- 5) *il comparto viene suddiviso in n. 5 sub ambiti autonomi e funzionali, separati da una maglia infrastrutturale a riquadro al fine di agevolarne l'attuazione, prevedendo tipologie edilizie con max n. 2 piani fuori terra: per i sub comparti a destinazione commerciale 4 (A, B, C e D) e 5 (A, B e C), si prevede una corte aperta tipica dei parchi commerciali; per il sub comparto a destinazione produttiva 3 (A, B e C) viene previsto un accesso dedicato; gli standard pubblici (parcheggi e verde pubblico) vengono previsti in posizione centrale del comparto a ridosso del sub comparto 2 (A) destinato ad uso ricettivo; il distributore di carburanti previsto nel sub comparto 1 (A) rimane nella posizione esistente e ad esso è possibile aggregare alcuni servizi accessori dedicati all'auto;*
- 6) *è previsto un sistema di piste ciclabili che connette tutte le aree pubbliche.*

*(Allegato 5 "Planimetria di progetto e tabella delle superfici Variante").*

*In considerazione di quanto espresso ai precedenti punti 1) e 2), in sede di stipula della nuova convenzione urbanistica, all'esito dell'approvazione della Variante, occorrerà procedere con atto di ricomposizione fondiaria, al fine di attribuire ad entrambi gli attuatori le proprietà dei diversi sub-ambiti e dei lotti in essi previsti, secondo le percentuali di proprietà del PPIP originario (39,00% Levante, 61,00% Faber Domus Immobiliare).*

*Si precisa che i contenuti della Variante, in seguito alla sua approvazione definitiva, sostituiranno definitivamente il PPIP originario.*

*Per queste ragioni, ai fini della presente Valutazione, verranno considerati i parametri edilizi ed urbanistici della Variante e non del PPIP originario.*

*Al momento la Variante è in fase di approvazione definitiva presso il Comune di Nonantola; si segnala una situazione istituzionale particolarmente complessa derivante dalla circostanza che il Sindaco non ha la maggioranza in Consiglio Comunale, organo deputato all'approvazione definitiva della Variante medesima. Infine si precisa che, alla data odierna, non risultano realizzate le opere di urbanizzazione primaria."*

#### **SITUAZIONE OCCUPAZIONALE:**

*Dalla relazione del perito risulta che "L'asset risulta libero e nella disponibilità della Procedura; si segnala la presenza di un cumulo di rifiuti posti all'interno dell'asset".*

Bologna lì , 06/09/2023

IL NOTAIO DELEGATO  
Dott. Marco Orlandoni

