



PARTECIPANZA AGRARIA DI CENTO

Proprietà Collettiva regolata dalla Legge 20/11/2017 n. 168

Corso Guercino, 49/1 - 44042 Cento (FE) - Tel 051 902014 Fax 051 6831808
e-mail: partecipanzacento@libero.it - pec: partecipanzacento@open.legalmail.it

DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO

N. 7 del 08/07/2021

**Oggetto: AVVISO VENDITA IMMOBILIARE - PARTECIPAZIONE ASTA F.DO
IN COMUNE DI CREVALCORE (BO).**

L'anno 2021, addì 8 del mese di luglio alle ore 19:15 a seguito di convocazione prot. 2467 Fasc. 11 del 03/07/2021, diramato nei modi e termini di cui all'art. 12 dello Statuto, ciascuno dei Consiglieri in carica, si è riunito nella propria Sede il Consiglio di Amministrazione della Partecipanza Agraria di Cento con l'intervento dei signori:

Cognome e Nome	Carica	Presente	Assente
1) Tassinari Oliviano	Presidente	X	
2) Fortini Vasco	Magistrato Anziano	X	
3) Balboni Sandro	Magistrato	X	
4) Borghi Massimiliano	Magistrato	X	
5) Gallerani Fausto	Magistrato	X	
6) Gilli Raffaele	Magistrato		X
7) Pirani Massimo	Magistrato	X	
8) Balboni Fabrizio	Consigliere	X	
9) Balboni Valter	Consigliere	X	
10) Borgatti Corrado	Consigliere	X	
11) Borgatti Renato	Consigliere	X	
12) Bregoli Sauro	Consigliere	X	
13) Casoni Bruno	Consigliere	X	
14) Folchi Pier Lorenzo	Consigliere	X	
15) Gallerani Luigi	Consigliere	X	
16) Gallerani Mirco	Consigliere	X	
17) Minelli Renato	Consigliere	X	
18) Tassinari Alessandro	Consigliere	X	

Assiste il segretario Dott. Alessandro Tassinari, il quale provvede alla redazione della presente delibera.

Consiglieri assegnati 18, in carica 18 presenti 17 maggioranza 9

Presiede il Presidente Sig. Tassinari Oliviano che constatata la legalità dell'adunanza e nomina scrutatori i sigg.ri Folchi Pier Lorenzo e Gallerani Fausto.

DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO N. 7 DEL 08/07/2021

OGGETTO: AVVISO VENDITA IMMOBILIARE - PARTECIPAZIONE ASTA
F.DO IN COMUNE DI CREVALCORE (BO).

IL CONSIGLIO

Vista la Legge 20/11/2017, n. 168 – Norme in materia di domini collettivi – che stabilisce la personalità giuridica di diritto privato ed autonomia statutaria delle proprietà collettive nelle quali rientra anche la Partecipanza Agraria di Cento;

Premesso che:

- il Tribunale Civile di Bologna ha pubblicato “Avviso di vendita immobiliare”, nella procedura esecutiva n. 698/2015, per quanto attiene alla vendita senza incanto, fissata per il giorno 13/07/2021 alle ore 11:00 per i seguenti immobili:
 - terreni agricoli: coltivati a seminativo, coltivati a frutteto (peri e meli) e composti da enti urbani, un'area rurale e un'area di un fabbricato demolito;

FOGLIO	M.C.	QUALITÀ	CLASSE	SUPERFICIE HA
5	24	Seminativo	1	5.31.96
5	25	Seminativo	1	4.21.57
5	26	Seminativo	1	4.06.00
5	183	Frutteto		7.95.40
5	185	Frutteto		0.07.35
5	187	Frutteto		2.82.91
Superficie terreno F. 5				24.45.19
5	181	Area fabb.to		0.01.95
5	190	Ente urbano		0.52.50
5	191	Area rurale		0.06.48
Superficie aree urbane, rurali e fabbricati F. 5				0.60.93
Totale Superficie F. 5				25.06.12
6	1	Seminativo	1	10.06.50
6	2	Seminativo	1	5.70.94
6	3	Seminativo	1	1.28.94
6	46	Seminativo	1	7.48.41
Superficie terreno F. 6				24.54.79
6	8	Ente urbano	Sub. 3 e 4	0.35.36
6	13	Ente urbano	Sub. 3	0.00.36
Superficie aree urbane, rurali e fabbricati F. 6				0.35.72
Totale Superficie F. 6				24.90.51
7	1	Seminativo	1	4.74.08



7	2	Seminativo	1	4.02.48
7	90	Seminativo	1	2.80.00
Totale Superficie F. 7				11.56.56

Totale Superficie Terreno F. 5, 6 e 7 60.56.54

Totale Superficie aree urbane, rurali e fabbricati F. 5 e 6 0.96.65

Totale superficie all'asta F. 5, 6 e 7 61.53.19

- fabbricato industriale ad un unico livello, piano terra, destinato alle funzioni produttive connesse alle attività agricole;
- due fabbricati rurali sono collabenti e dichiarati inagibili a seguito degli eventi sismici del 20 e 29/05/2012 con ordinanza n. 448 del 09/08/2012 del Sindaco di Crevalcore;

Dato atto che:

- su una porzione di terreno agricolo, posto a nord-est del compendio, è stato realizzato un piazzale in calcestruzzo di cemento, con una superficie di circa Mq 3.500. Tale manufatto risulta non regolarizzato in quanto l'ultima pratica edilizia è stata annullata. Da regolarizzare a spese dell'aggiudicatario e attualmente non è possibile stabilire i relativi costi;
- 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;
- l'immobile viene venduto senza garanzie di conformità degli impianti, con onere e spese di adeguamento a carico dell'aggiudicatario;
- il fondo rustico è condotto da una società, in forza di un contratto affitto fondo rustico con scadenza irrevocabile al 31/10/2023 per un canone annuo di €. 21.300,00.
- la vendita avrà luogo presso la "Sala della Traslazione", in Piazza San Domenico 13 a Bologna;
- il prezzo base d'asta è di €. 1.610.000,00;
- le offerte in aumento non potranno essere inferiori ad €. 10.000,00 per tutti gli immobili valutato oltre i €. 650.000,00;
- 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%;



- ogni offerente, dovrà depositare presso l'Ufficio Unico Vendite sito nel Tribunale di Bologna, entro le ore 12:00 dell'ultimo giorno non festivo precedente quello di vendita, unitamente all'istanza di bollo di partecipazione all'incanto, la ricevuta di effettuato pagamento sul Conto Corrente presso la Banca BPER, Via Venezia n. 5/A di Bologna, IBAN IT95W0538702426000035536747, di una somma pari al 20% del prezzo da lui proposto, da imputarsi a cauzione;
- per partecipare all'asta è necessario, a titolo di cauzione, depositare la ricevuta di effettuato pagamento sul Conto Corrente presso la Banca BPER, Via Venezia n. 5/A di Bologna, IBAN IT95W0538702426000035536747, di una somma pari al 20% del prezzo proposto dall'Amministrazione;
- è volontà di questa amministrazione aumentare la massa di terreno da dividere in conformità delle norme statutarie;

Visto il parere redatto dal Segretario – Dirigente dell'Ente che valuta il terreno agricolo, assunto in data 03/07/2021 al prot. 2463/18;

Ritenuto opportuno partecipare all'asta degli immobili sopra citati, in quanto il solo valore del terreno agricolo risulta superiore al prezzo base d'asta degli interi immobili;

Ritenuto di:

- partecipare all'asta senza incanto del Tribunale di Bologna per i seguenti immobili:
 - terreni agricoli: coltivati a seminativo, coltivati a frutteto (peri e meli) e composti da enti urbani, un'area rurale e un'area di un fabbricato demolito;

FOGLIO	M.C.	QUALITÀ	CLASSE	SUPERFICIE HA
5	24	Seminativo	1	5.31.96
5	25	Seminativo	1	4.21.57
5	26	Seminativo	1	4.06.00
5	183	Frutteto		7.95.40
5	185	Frutteto		0.07.35
5	187	Frutteto		2.82.91
Superficie terreno F. 5				24.45.19
5	181	Area fabb.to		0.01.95
5	190	Ente urbano		0.52.50
5	191	Area rurale		0.06.48
Superficie aree urbane, rurali e fabbricati F. 5				0.60.93
Totale Superficie F. 5				25.06.12
6	1	Seminativo	1	10.06.50
6	2	Seminativo	1	5.70.94
6	3	Seminativo	1	1.28.94
6	46	Seminativo	1	7.48.41



Superficie terreno F. 6				24.54.79
6	8	Ente urbano	Sub. 3 e 4	0.35.36
6	13	Ente urbano	Sub. 3	0.00.36
Superficie aree urbane, rurali e fabbricati F. 6				0.35.72
Totale Superficie F. 6				24.90.51
7	1	Seminativo	1	4.74.08
7	2	Seminativo	1	4.02.48
7	90	Seminativo	1	2.80.00
Totale Superficie F. 7				11.56.56
Totale Superficie Terreno F. 5, 6 e 7				60.56.54
Totale Superficie aree urbane, rurali e fabbricati F. 5 e 6				0.96.65
Totale superficie all'asta F. 5, 6 e 7				61.53.19

- fabbricato industriale ad un unico livello, piano terra, destinato alle funzioni produttive connesse alle attività agricole;
- due fabbricati rurali sono collabenti e dichiarati inagibili a seguito degli eventi sismici del 20 e 29/05/2012 con ordinanza n. 448 del 09/08/2012 del Sindaco di Crevalcore;

- presentare l'offerta di €. OMISSIS (OMISSIS) pari al OMISSIS di ribasso, per poter partecipare all'asta senza incanto rispetto al prezzo base d'asta di €. 1.610.000,00 (unmilione e seicentodiecimila/00) per l'acquisto degli immobili descritti al punto 1) del presente provvedimento;
- presentare la cauzione di €. OMISSIS (OMISSIS) entro le ore 12:00 dell'ultimo giorno non festivo precedente a quello di vendita, depositando la ricevuta di effettuato pagamento sul Conto Corrente presso la Banca BPER, Via Venezia n. 5/A di Bologna, IBAN IT95W0538702426000035536747, per la somma pari al 20% del prezzo proposto dall'Amministrazione;
- imputare la spesa di €. OMISSIS (OMISSIS) all'apposito Titolo III° Partite di Giro Cap. 680 "Anticipazioni Eventuali Conto Terzi" del Bilancio di Previsione 2021 che presenta adeguata disponibilità;
- autorizzare il Presidente protempore alla sottoscrizione della procedura relativa alla partecipazione all'asta, alla sottoscrizione dell'offerta da presentare al Tribunale di Bologna ed alla richiesta di bonifico bancario a titolo di cauzione per la procedura, di una somma pari al 20% del prezzo proposto dall'Amministrazione pari ad €. OMISSIS (OMISSIS);
- autorizzare il Presidente protempore, in presenza di pluralità di domande, di partecipare alla gara fra i partecipanti;



Apertasi la discussione sono intervenuti:

- Il Magistrato Anziano Fortini Vasco: illustra come è venuto a conoscenza dell'asta. Evidenzia l'opportunità di partecipare in quanto l'Ente ha la necessità di investire le somme depositate in acquisto di terreno. Stante i tempi stretti non è stato possibile visionare insieme ai Consiglieri il fondo.
- Il Segretario Dott. Alessandro Tassinari: spiega la procedura per poter partecipare all'asta. Evidenzia che il Consiglio deve deliberare, fra l'altro, nell'eventualità della partecipazione, l'importo massimo che il Presidente, in sede d'asta, può proporre per cercare di aggiudicare alla Partecipanza i beni descritti nel bando.
- Il Presidente Geom. Tassinari Oliviano: riferisce che la perizia del CTU ha fissato in euro duemilioneitrecentomila il valore degli immobili messi all'asta. Per questo motivo propone al Consiglio di arrivare fino ad un importo vicino ai OMISSIS di euro.
- Il Consigliere Balboni Valter: ritiene che si farà fatica ad aggiudicarselo anche offrendo OMISSIS euro.
- Il Consigliere Balboni Fabrizio: ritiene che se il perito ha stabilito un valore di euro duemilioneitrecentomila, la Partecipanza dovrebbe arrivare a proporre OMISSIS.
- Il Presidente Geom. Oliviano Tassinari: si ritiene d'accordo con quanto sostenuto da Balboni Fabrizio, sottolinea comunque che trattandosi di soldi dei capisti, si debba essere avveduti.
- Il Consigliere Balboni Sandro: dichiara che se la Partecipanza dovesse aggiudicarsi l'asta avrebbe difficoltà nella gestione dei fabbricati.
- Il Segretario Dott. Alessandro Tassinari: evidenzia la presenza di un piazzale di cemento di tremilacinquecento metri quadri abusivo, per il quale non si conoscono i costi per sanarlo; inoltre il fondo è affittato fino al duemilaventitre.
- Il Consigliere Gallerani Mirco: sostiene essere una avventura in quanto la Partecipanza non è strutturata per operazioni di questo genere. Inoltre ci sono degli abusi. Il Consiglio potrebbe andare a visionare il fondo per poi ritrovarsi a fissare il prezzo massimo.
- Il Segretario Dott. Alessandro Tassinari: propone al Consiglio di votare i punti riportati nella bozza del dispositivo ad esclusione del punto sei, che potrà essere votato, dopo che il Consiglio avrà visionato il fondo.

Preso atto del parere in ordine alla regolarità tecnico – contabile espresso dal Segretario – Dirigente dell'Ente;

Esperita la votazione in forma palese con il seguente risultato:

Consiglieri Presenti:	17	
-----------------------	----	--



Consiglieri che non partecipano al voto	0	
Consiglieri Astenuti:	0	
Consiglieri Votanti:	17	
Consiglieri Contrati:	1	Minelli Renato
Consiglieri Favorevoli:	16	

DELIBERA

1) Di partecipare all'asta senza incanto del Tribunale di Bologna per i seguenti immobili:

- terreni agricoli: coltivati a seminativo, coltivati a frutteto (peri e meli) e composti da enti urbani, un'area rurale e un'area di un fabbricato demolito;

FOGLIO	M.C.	QUALITÀ	CLASSE	SUPERFICIE HA
5	24	Seminativo	1	5.31.96
5	25	Seminativo	1	4.21.57
5	26	Seminativo	1	4.06.00
5	183	Frutteto		7.95.40
5	185	Frutteto		0.07.35
5	187	Frutteto		2.82.91
Superficie terreno F. 5				24.45.19
5	181	Area fabb.to		0.01.95
5	190	Ente urbano		0.52.50
5	191	Area rurale		0.06.48
Superficie aree urbane, rurali e fabbricati F. 5				0.60.93
Totale Superficie F. 5				25.06.12
6	1	Seminativo	1	10.06.50
6	2	Seminativo	1	5.70.94
6	3	Seminativo	1	1.28.94
6	46	Seminativo	1	7.48.41
Superficie terreno F. 6				24.54.79
6	8	Ente urbano	Sub. 3 e 4	0.35.36
6	13	Ente urbano	Sub. 3	0.00.36
Superficie aree urbane, rurali e fabbricati F. 6				0.35.72
Totale Superficie F. 6				24.90.51
7	1	Seminativo	1	4.74.08
7	2	Seminativo	1	4.02.48
7	90	Seminativo	1	2.80.00
Totale Superficie F. 7				11.56.56
Totale Superficie Terreno F. 5, 6 e 7				60.56.54
Totale Superficie aree urbane, rurali e fabbricati F. 5 e 6				0.96.65



Totale superficie all'asta F. 5, 6 e 7

61.53.19

- fabbricato industriale ad un unico livello, piano terra, destinato alle funzioni produttive connesse alle attività agricole;
 - due fabbricati rurali sono collabenti e dichiarati inagibili a seguito degli eventi sismici del 20 e 29/05/2012 con ordinanza n. 448 del 09/08/2012 del Sindaco di Crevalcore;
- 2) Di presentare l'offerta di €. OMISSIS (OMISSIS) pari al OMISSIS di ribasso, per poter partecipare all'asta senza incanto rispetto al prezzo base d'asta di €. 1.610.000,00 (unmilionesecientodiecimila/00) per l'acquisto degli immobili descritti al punto 1) del presente provvedimento;
- 3) Di presentare la cauzione €. OMISSIS (OMISSIS) entro le ore 12:00 dell'ultimo giorno non festivo precedente a quello di vendita, depositando la ricevuta di effettuato pagamento sul Conto Corrente presso la Banca BPER, Via Venezia n. 5/A di Bologna, IBAN IT95W0538702426000035536747, per la somma pari al 20% del prezzo proposto dall'Amministrazione;
- 4) Di imputare la spesa €. OMISSIS (OMISSIS) all'apposito Titolo III° Partite di Giro Cap. 680 "Anticipazioni Eventuali Conto Terzi" del Bilancio di Previsione 2021 che presenta adeguata disponibilità;
- 5) Di autorizzare il Presidente protempore alla sottoscrizione della procedura relativa alla partecipazione all'asta, alla sottoscrizione dell'offerta da presentare al Tribunale di Bologna ed alla richiesta di bonifico bancario a titolo di cauzione per la procedura, di una somma pari al 20% del prezzo proposto dall'Amministrazione pari ad €. OMISSIS (OMISSIS);
- 6) Di eseguire sopralluogo sul fondo in oggetto dell'asta prima di fissare l'importo massimo di rialzo per partecipare alla gara fra i partecipanti all'asta;

Viene rinviata al giorno seguente la discussione sul valore del rialzo massimo da proporre in sede d'asta dopo il sopralluogo.

Il proseguimento della trattazione dell'oggetto per l'approvazione della determinazione del massimo rialzo da offrire in sede di gara fra i partecipanti l'asta è fissato per venerdì 9 luglio 2021 alle ore 19:00 come riportato nell'avviso di convocazione del 3/07/2021 prot. 2467 fasc. 11. La seduta è chiusa alle ore 22:39.

La seduta riprende venerdì 9/07/2021 alle ore 19:18.

SCRUTATORI: Gallerani Fausto e Gallerani Luigi Presenti 13

Assenti 5: Balboni Sandro, Gilli Raffaele, Balboni Fabrizio, Borgatti Renato, Folchi Pier Lorenzo.

A termine del sopralluogo si riprende la discussione:



- Il Presidente Geom. Oliviano Tassinari: riferisce al Consiglio del sopralluogo evidenziando che, probabilmente, nell'appezzamento di dieci ettari non vi sia il passo di accesso.
- Il Segretario Dott. Alessandro Tassinari: riferisce dell'incontro preliminare col legale per la predisposizione della documentazione da consegnare in Tribunale a Bologna lunedì dodici luglio entro le ore dodici.
- Il Consigliere Borgatti Corrado: evidenzia che nel sopralluogo si è riscontrato che il fondo è costituito da due corpi separati. Non si capisce se vi è un collegamento interno fra i due fondi. Rimarca l'assenza del passo evidenziata dal Presidente.
- Il Consigliere Bregoli Sauro: dichiara che il capannone è antisismico e la copertura è nuova.
- Il Consigliere Tassinari Alessandro: evidenzia che il capannone è disposto in angolo catastalmente e parte del piazzale risulta su un'altra proprietà. Esiste un pozzo per l'irrigazione del frutteto di circa dieci ettari.
- Il Presidente Geom. Oliviano Tassinari: sostiene che si può chiedere al Notaio del tribunale se vi siano eventuali diritti di passaggio per il lotto di dieci ettari. Riferisce che il terreno può valere da trentacinquemila a quarantamila euro ettaro. Per questo propone che la Partecipanza possa arrivare ad offrire un massimo di OMISSIS euro.
- Il Consigliere Gallerani Mirco: evidenzia la presenza di una pesa che fa presumere lo svolgimento di una attività. L'asta giudiziaria è stata richiesta da una banca per rientrare di soldi. È parte di una azienda più grande che interessa un'unica proprietà. Si domanda per quale motivo la Partecipanza debba partecipare ad un'asta quando c'è grande disponibilità di terreno ovunque. Sostiene che la Partecipanza non è in grado di gestire un'operazione di questo genere.
- Il Presidente Geom. Oliviano Tassinari: ritiene che anche con la proposta da lui presentata non ci si aggiudicherà l'asta che arriverà a oltre OMISSIS euro. Evidenzia la necessità di investire in terreno per ridurre la liquidità dell'Ente.
- Il Consigliere Gallerani Mirco: sostiene che se la Partecipanza, facesse un bando per acquistare del terreno, otterrebbe moltissime offerte.
- Il Presidente Geom. Oliviano Tassinari: si dichiara favorevole alla proposta e comunica che nel prossimo Consiglio verrà proposto un bando per l'acquisto di terreno.
- Il Consigliere Gallerani Mirco: si dice d'accordo.
- Il Magistrato Anziano Fortini Vasco: prende atto della volontà espressa dal Presidente. Chiede a che prezzo il Consiglio intenda proporre per l'asta. Ipotizza un importo che vada da euro OMISSIS a OMISSIS.

- Il Presidente Geom. Oliviano Tassinari: sostiene che si possano considerare eventuali spese per euro centocinquantamila per gli eventuali imprevisti di spesa che al momento non si possono quantificare da ridurre sul prezzo proposto in precedenza.
- Il Consigliere Gallerani Mirco: ritiene che il prezzo da proporre sia quello OMISSIS di euro OMISSIS.
- Il Consigliere Tassinari Alessandro: sostiene che si possa arrivare anche ad euro OMISSIS.

Altri Consiglieri intervengono su valutazioni di euro OMISSIS.

A conclusione della discussione il Presidente mette ai voti la proposta di prezzo massimo per partecipare all'asta di euro OMISSIS.

Dopo di che:

Preso atto del parere in ordine alla regolarità tecnico – contabile espresso dal Segretario – Dirigente dell'Ente;

Esperita la votazione in forma palese con il seguente risultato:

Consiglieri Presenti:	13	
Consiglieri che non partecipano al voto	0	
Consiglieri Astenuti:	0	
Consiglieri Votanti:	13	
Consiglieri Contrari:	1	Minelli Renato
Consiglieri Favorevoli:	12	

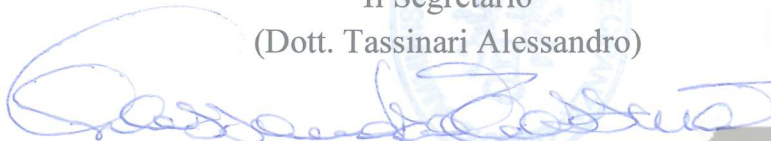
DELIBERA

- 7) Di autorizzare il Presidente protempore, in presenza di pluralità di domande, di partecipare alla gara fra i partecipanti fino a un rialzo massimo che non superi l'importo complessivo di €. OMISSIS (OMISSIS);
- 8) Di assumere, in caso di aggiudicazione, provvedimento conclusivo per il perfezionamento dell'acquisto.



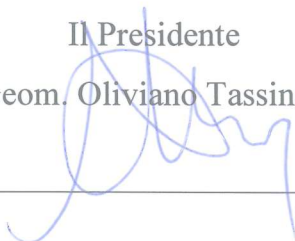
Il sottoscritto Segretario – Dirigente dell'Ente esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnico – contabile del presente atto e la sua conformità alle Leggi, allo Statuto dell'Ente ed alle relative norme regolamentari.

Il Segretario
(Dott. Tassinari Alessandro)

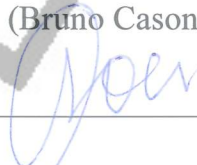


Esaurito l'ordine del giorno, la seduta è chiusa alle ore 22:39 del 08/07/2021.
Letto, approvato e sottoscritto.

Il Presidente
(Geom. Oliviano Tassinari)



Il Consigliere Anziano
(Bruno Casoni)



Il Segretario
(Dott. Alessandro
Tassinari)



CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Copia delle presente deliberazione viene pubblicata all'Albo Pretorio della Partecipanza Agraria di Cento, e nella apposita sezione del sito internet istituzionale dal 10/07/2021 e vi rimarrà per 15 giorni consecutivi ai sensi e per gli effetti dell'art. 32 BIS dello Statuto dell'Ente.

Cento, li 10/07/2021

Il Segretario
(Dott. Tassinari Alessandro)

