



TRIBUNALE DI BOLOGNA
Sezione Fallimentare

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

FALLIMENTO N. 50/2021

FALLIMENTO: " FOR PIZZA S.N.C. DI LUCA ZURLA E C Nonché dei soci illimitatamente responsabili LUCA ZURLA e LISA ZURLA "

G.D.: Dott.ssa Antonella Rimondini

CURATORE: Dott. Giuseppe Corinaldesi

NOTAIO DELEGATO ALLA VENDITA: Dott. Pietro Bonoli

Il Notaio delegato alla vendita Dott. Pietro Bonoli, con studio in Castenaso (BO), Via Nasica n.7

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

visto il Programma di liquidazione approvato dal giudice delegato Dott.ssa Antonella Rimondini in data 7 febbraio 2023,

vista la diserzione avutasi in data 24 luglio 2024,

dispone la vendita degli immobili compendio della procedura fallimentare in epigrafe fissando all'uopo:

l'udienza del giorno **4 dicembre 2024**

per il lotto 4 alle ore **11.00** per quanto attiene alla vendita senza incanto

per il lotto 6 alle ore **11.15** 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 4 il prezzo base d'asta è di Euro 48.375,00**

Per il lotto 6 il prezzo base d'asta è di Euro 108.000,00

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.

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

Si precisa che è espressamente ammessa l'applicabilità degli artt. 571 e 572, terzo comma, c.p.c., nella parte in cui prevedono la possibilità di depositare offerte che siano inferiori al prezzo base d'asta nei limiti del 25%.

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 la **Emil Banca, filiale di via D'Azeglio Bologna, Iban IT52V0707202411000000724307**

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, oltre al versamento degli oneri fiscali calcolati sul prezzo di aggiudicazione, ad integrare tale somma con le spese necessarie agli adempimenti burocratici legati al trasferimento del bene immobile ed in particolare alla loro registrazione, trascrizione e volturazione, oltre agli onorari notarili relativi all'intera fase di liquidazione dei beni **che si quantificano sin d'ora in € 2.816, 00, oltre Iva e oneri di Legge, per il lotto n. 4 Imm, ed in € 4.022,00, oltre Iva e oneri di Legge, per il lotto n. 6 Imm**; in caso di crescita incrementale del prezzo di aggiudicazione, tali onorari saranno aumentati proporzionalmente in base a quanto previsto dal DL. 313\99 in quanto compatibile, al minimo di tariffa applicabile come da standard del Tribunale di Bologna; gli onorari notarili, sopraindicati, saranno dovuti, nello stesso importo, dal fallimento, nell'ipotesi di diserzione e mancata reiterazione della vendita.

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.

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. Giuseppe Corinaldesi TEL.051 6486357

LOTTO 4

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

(come da relazione tecnica agli atti)

“Piena proprietà relativa ad una porzione di un fabbricato ad uso commerciale costituita da ingresso, quattro vani, due bagni e un antibagno. L'immobile si trova in Comune di Bologna (BO), in via Ferrarese n. 253”.

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,

servitù e condizioni risultanti dai titoli di provenienza che qui si intendono integralmente richiamati, e dalla perizia estimativa effettuata dal perito stimatore, depositata nel fascicolo della procedura.

Si precisa, inoltre, che tutti i beni mobili contenuti nei singoli beni immobili che compongono i lotti messi in vendita, dovranno essere smaltiti ad onere, cura e spese dell'aggiudicatario.

ATTUALE IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

Catasto Fabbricati del Comune di Bologna (BO)

Foglio 25:

- Map. 61, Sub. 1, Zona Cens. 2, Cat. A/10, Classe 2, Consistenza 4,5 vani, Sup. Catastale 128 mq, R.C.E. 2.858,59, via Ferrarese n. 253, piano T.

NORMATIVA URBANISTICA:

Come attestato dal perito stimatore Ing. Stefano Valenti per l'immobile oggetto di trasferimento, facente parte di un fabbricato costruito in data anteriore al 1° settembre 1967, agli atti del Comune di Bologna risultano rilasciati i seguenti titoli abilitativi:

- Comunicazione di Inizio Lavori ed Asseverazione per opere interne del 14/10/1993, P.G. n. 97260
- Comunicazione in risposta alla richiesta di autorizzazione all'uso di cui al P.G. n. 101508/93: la richiesta viene parzialmente superata da una successiva richiesta di condono che NON si riferisce all'immobile oggetto di stima.
- Denuncia di Inizio Attività per opere interne del 04/11/2003 P.G. 189946
- Denuncia di Inizio Attività per opere interne del 01/04/2004 P.G. 67388

Lo stesso perito stimatore precisa quanto segue: "***Accertamento Della Conformità Edilizia***

L'immobile si trova in zona periferica, in edificio classificato dal PUG di interesse culturale e testimoniale, in zona classificata come territorio rurale della pianura. Per i vincoli insistenti sull'area si rimanda al PUG vigente.

La verifica della legittimità dello stato di fatto del bene in oggetto di stima è stata eseguita con i titoli edilizi reperiti. Lo stato di fatto dell'edificio non risulta conforme allo stato legittimato dalle planimetrie agli atti, per le difformità riconducibili alle seguenti fattispecie, riassunte nell'elaborato grafico allegato:

- 1. Lunghezza totale dell'unità maggiore a quanto riportato agli atti e oltre le tolleranze**
- 2. Demolizione delle pareti dell'antibagno**
- 3. Demolizione di porzione di muratura portante**
- 4. Tamponatura di porta di collegamento tra vani**
- 5. Costruzione tramezzatura all'interno del laboratorio**
- 6. Costruzione di muretti di altezza inferiore a 1,20 m**

All'attualità gli abusi rilevati prevedono la sanatoria ex. Art. 17 L.R. E. R. n. 23/2004, e L.R. E. R. n. 15/2013, con eventuale pratica strutturale a sanatoria. Le pratiche a sanatoria saranno a cura e spese dell'aggiudicatario. Spese tecniche per istruire la pratica e spese per l'aggiornamento delle planimetrie catastali presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio sono sempre a carico dell'aggiudicatario. L'immobile è provvisto di Certificato di Conformità Edilizia e Abitabilità.

Si ricorda che è sempre possibile il ripristino della situazione legittimata."

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.**

CERTIFICAZIONE ENERGETICA:

L'immobile è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica di cui al D.Lgs. n. 192/2005 come da ultimo modificato dal D.L. n. 145 del 23 dicembre 2013 (art. 1, commi 7 et 8), dal quale risulta che l'immobile oggetto della presente procedura rientra nella Classe Energetica di tipo "C".

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 l'immobile è libero.

LOTTO 6

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

(come da relazione tecnica agli atti)

“Quota di 1/2 sulla piena proprietà relativa ad una porzione di un fabbricato ad uso ristorante/pizzeria costituita da cucina, sguatteria, bar, retrobar, ingresso, 3 vani adibiti alla consumazione dei pasti, bagno dipendenti, bagno clienti, magazzino, centrale termica, magazzino al piano primo e area cortiliva ad uso esclusivo. L'immobile si trova in Comune di San Pietro in Casale (BO), in via Matteotti n. 140”.

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, servitù e condizioni risultanti dai titoli di provenienza che qui si intendono integralmente richiamati, e dalla perizia estimativa effettuata dal perito stimatore, depositata nel fascicolo della procedura.

Si precisa, inoltre, che tutti i beni mobili contenuti nei singoli beni immobili che compongono i lotti messi in vendita, dovranno essere smaltiti ad onere, cura e spese dell'aggiudicatario.

ATTUALE IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

Catasto Fabbricati del Comune di San Pietro in Casale (BO):

Foglio 56:

- Map. 160 Sub. 7 graffato ai mappali 160 Sub. 8 e 160 Sub. 12, Cat. C/1, Classe 4, Consistenza 215 mq, Sup. Catastale 337 mq, R.C.E. 3.675,36, via Matteotti n.140, piano T, quale risulta a seguito di variazione in data 19 gennaio 2022 Prot. BO6041;
- Map. 160 Sub. 13, Cat. C/2, Classe 2, Consistenza 45 mq, Sup. Catastale 50 mq, R.C.E. 220,79, via Matteotti n.140, piano 1, quale risulta a seguito di variazione in data 19 gennaio 2022 Prot. BO6041.

NORMATIVA URBANISTICA:

Come attestato dal perito stimatore Ing. Stefano Valenti per l'immobile oggetto di trasferimento, facente parte di un fabbricato costruito in data anteriore al 1° settembre 1967, agli atti del Comune di San Pietro in Casale (BO) risultano rilasciati i seguenti titoli abilitativi:

- Autorizzazione a Costruire del 17/03/1960 P.G. n. 1227 per costruire una tettoia coperta.
- Autorizzazione a Costruire del 31/01/1961 per costruire un coperto a terrazza.
- Concessione Onerosa per Opere Edilizie del 13/11/1984 P.G. n. 9121 per ristrutturazione interna.
- Variante del 23/11/1987 n.11579 alla Concessione Edilizia P.G. n. 9121 del 13/11/1984.
- Autorizzazione di Usabilità Prot. n. 12583 del 19/12/1987 a seguito della Variante n.11579 del 23/11/1987.
- Dichiarazione di Conformità Edilizia del 18/12/1987 a seguito della Variante n.11579 del 23/11/1987.
- Permesso di Agibilità del 19/12/1987 a seguito della Variante n.11579 del 23/11/1987.
- Concessione Edilizia per varianti interne ed esterne del 27/05/1988 P.G. n. 5137
- Dichiarazione di Conformità Edilizia del 17/11/1988 a seguito della Concessione P.G. n. 5137 del 27/05/1988.
- Permesso di Agibilità del 17/11/1988 a seguito della Concessione P.G. n. 5137 del 27/05/1988.

- Autorizzazione di Usabilità del 19/11/1988 Prot.n. 10865 a seguito della Concessione P.G. n. 5137 del 27/05/1988.
- Denuncio di Inizio Attività del 06/11/2008 P.G. n. 16804 per opere di manutenzione straordinaria e rifacimento del coperto.
- Denuncio di Inizio Attività del 07/10/2011 P.G. n. 14023 per variazioni minori in corso d'opera.
- Comunicazione di Fine Lavori del 07/10/2011 P.G. n. 14024
- Certificato di Conformità Edilizia e Agibilità Parziale Prot. N. 1361 del 31/01/2012

Lo stesso perito stimatore precisa: "**Accertamento Della Conformità Edilizia**

L'immobile si trova in zona centro storico, in edificio non classificato dal RUE ; (Art. 22 RUE). Per i vincoli insistenti sull'area si rimanda al RUE vigente.

La verifica della legittimità dello stato di fatto del bene in oggetto di stima è stata eseguita con i titoli edilizi reperiti. Lo stato di fatto dell'edificio non risulta conforme allo stato legittimato dalle planimetrie agli atti, per le difformità riconducibili alle seguenti fattispecie, riassunte nell'elaborato grafico allegato:

- 1. Costruzione di tramezzature interne all'interno del magazzino al piano terra.**
- 2. Tamponatura di porta di collegamento tra cucina e pizzeria**
- 3. Apertura di porta su vano scale**

All'attualità gli abusi rilevati prevedono la sanatoria ex. Art. 17 L.R. E. R. n. 23/2004, e L.R. E. R. n. 15/2013, con eventuale pratica strutturale a sanatoria. Le pratiche a sanatoria saranno a cura e spese dell'aggiudicatario. Spese tecniche per istruire la pratica e spese per l'aggiornamento delle planimetrie catastali presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio sono sempre a carico dell'aggiudicatario. L'immobile è provvisto di Certificato di Conformità Edilizia e Abitabilità.

Si precisa che il rilievo non è stato svolto nelle condizioni ottimali, vista la presenza di ancora gran parte dell'arredo interno e di altro materiale vario ivi accatastato, ma dall'esame degli abusi riscontrati, non sembrerebbero state variate né le consistenze superficiali interne, né i prospetti legittimati.

Si ricorda comunque che è sempre possibile il ripristino della situazione legittimata."

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.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA:

L'Attestato di Prestazione Energetica di cui al D.Lgs. n. 192/2005 come da ultimo modificato dal D.L. n. 145 del 23 dicembre 2013 (art. 1, commi 7 et 8), è in corso di redazione da parte del perito stimatore.

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 l'immobile è libero.

Bologna

IL NOTAIO DELEGATO
Dott. Pietro Bonoli