



TRIBUNALE DI BOLOGNA  
Sezione Fallimentare

**AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE**

**LIQUIDAZIONE CONTROLLATA EX ART. 213 E 275 C.C.I.I.  
LIQUIDAZIONE CONTROLLATA N. 14-15/2024 -"  
FRANCESCO"**

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

**LIQUIDATORE: Dott. Annunziato Cotrone**

**NOTAIO DELEGATO ALLA VENDITA: Dott. Federico Tonelli**

Il Notaio delegato alla vendita Dott. Federico Tonelli, con studio in Casalecchio di Reno (BO), via Porrettana n. 177.

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.ssa Antonella Rimondini in data 3 settembre 2024, dispone la vendita degli immobili compendio della procedura liquidativa in epigrafe fissando all'uopo:

l'udienza del giorno **22 GENNAIO 2025**

**per il lotto 1** alle ore **11.45** per quanto attiene alla vendita senza incanto

**per il lotto 2** alle ore **12.00** per quanto attiene alla vendita senza incanto

stabilendo le seguenti modalità e condizioni:

1) La vendita avrà luogo in apposita Sala sita in **Piazzetta Prendiparte n. 2- Bologna;**

2) **Per il lotto 1 il prezzo base d'asta è di Euro 181.000,00**

**Per il lotto 2 il prezzo base d'asta è di Euro 160.000,00**

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) Ulteriori condizioni di vendita:

**Unicamente per il Lotto 2 si precisa che è espressamente esclusa dalla presente procedura liquidativa l'applicabilità degli artt. 571 e 572 III co. c.p.c. nella parte in cui prevedono la possibilità di depositare offerte inferiori al prezzo base d'asta.**

5) 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 BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A., Bologna, Via Rizzoli**

**IBAN IT04N 01030 02400 00000 5758375**

di una somma pari al **20%** del prezzo da lui proposto, da imputarsi a cauzione.

6) 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 5. 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.

7) Si rende noto che i beni oggetto dei lotti messi in vendita saranno soggetti a tassa di registro o ad IVA al variare del regime fiscale al momento dell'atto di trasferimento.

8) 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 prodotta visura camerale in originale della C.C.I.A.A. dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente in udienza.

9) In presenza di una pluralità di domande il Notaio delegato procederà ad una gara tra i partecipanti.

10) 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.

11) 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 o, nei casi previsti, alla registrazione nel registro delle imprese.

12) 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 (ivi inclusa la pubblicità sul sito [www.ivgbologna.it](http://www.ivgbologna.it) e, di riflesso, su [www.astagiudiziaria.com](http://www.astagiudiziaria.com) e [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it)) 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. Annunziato Cotrone tel. 051/8554605.**

**LOTTO n. 1 Imm.**

### **DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

(come da relazione tecnica agli atti)

**“Piena proprietà per la quota di 1/1 su porzione di fabbricato ad uso abitativo, con annessa cantina.**

**Sito in Rastignano, frazione del Comune di Pianoro (BO), in Via Andrea Costa n. 56”.**

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 Pianoro, foglio 1:

- particella **493** Sub. **24**, Cat. A/3 Classe 3, Superficie 82,00 mq, Rendita € 451,90 - Via A. Costa n. 56, Piano PS1-P4.

Come espressamente evidenziato nella perizia estimativa del perito stimatore Arch. Lorenzo Castagnetti, depositata nel fascicolo della procedura, le planimetrie catastali non corrispondono allo stato rilevato; **sarà onere e cura dell'aggiudicatario provvedere alla relativa regolarizzazione.**

### **NORMATIVA URBANISTICA:**

Come attestato dal perito stimatore Arch. Lorenzo Castagnetti: Il Lotto oggetto di stima ha costruzione anteriore al 1° settembre 1967 (POST '67) e presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Pianoro (BO) sono stati riscontrati, tra gli altri, i seguenti Atti Abilitativi:

- Licenza n. 149 del 18/04/1964, Prot. n. 1818/57, per la costruzione di nuovo fabbricato ad uso civile abitazione, con negozi;
- Licenza n. 139 del 05/12/1966, Prot. n. 4969/66, in variante alla precedente;
- Licenza n. 53 del 30/08/1966, Prot. n. 2030/65, per soprelevazione di fabbricato esistente ad uso civile abitazione;
- Certificato di Abitabilità del 03/04/1967, Prot. n. 303/67;
- Certificato di Abitabilità del 24/10/1967, Prot. n. 4362/67;
- Concessione Edilizia n. 121/95 del 29/01/1997, Prot. n. 12559, per la trasformazione in autorimesse di locali adibiti a magazzino.

Si segnala che presso l'Ufficio Tecnico non è stato possibile reperire gli elaborati grafici allegati all'ultimo titolo che abbia interessato la u.i. oggetto della presente relazione (Licenza n. 149 del 18/04/1964, Prot. n. 1818/57): la regolarità dell'immobile non risulta compromessa, ma la verifica sulla conformità viene quindi svolta confrontando lo Stato di Fatto con gli elaborati grafici catastali, risalenti al 1966.

Da quanto concesso e quanto rilevato si riscontrano quindi le seguenti difformità: le pareti divisorie tra ingresso/soggiorno e cucina/soggiorno sono state rimosse senza titolo.

Si tratta di difformità minori, per la cui regolarizzazione sarà necessario presentare apposita domanda di autorizzazione a sanatoria e successivo atto di aggiornamento catastale, con oneri e spese interamente a carico dell'eventuale aggiudicatario.

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 "E".

### **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 attualmente occupati dalla proprietà e sono da considerarsi liberi al decreto di trasferimento

## LOTTO 2 Imm.

### DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

(come da relazione tecnica agli atti)

“Piena proprietà (di cui un terzo riferibile alla ████████) su porzione di fabbricato ad uso abitativo, con annessa cantina, autorimessa e area cortiliva esclusiva. Sito in Casalecchio di Reno (BO), in Via Manzoni n. 63”.

**Si precisa che si vende l'intera proprietà del fabbricato in virtù dell'autorizzazione dei comproprietari ottenuta dal Curatore in data 17 aprile 2024.**

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 Casalecchio di Reno, foglio **22**:

- particella **585** Sub. **10**, Cat. A/3 Classe 1, Superficie 67,00 mq, Rendita € 395,09 - Via Alessandro Manzoni n. 63, Piano PS1-P2;
- particella **1056**, Cat. F/1 - Via Alessandro Manzoni n. 63, Piano PT;
- particella **1064**, Cat. C/6, Classe 3, Superficie 15 mq, Rendita € 97,61 - Via Alessandro Manzoni n. 63, Piano PT.

Come espressamente evidenziato nella perizia estimativa del perito stimatore Arch. Lorenzo Castagnetti, depositata nel fascicolo della procedura, le planimetrie catastali non corrispondono allo stato rilevato; **sarà onere e cura dell'aggiudicatario provvedere alla relativa regolarizzazione.**

### **NORMATIVA URBANISTICA:**

Come attestato dal perito stimatore Arch. Lorenzo Castagnetti: Il Lotto oggetto di stima ha costruzione anteriore al 1° settembre 1967 (POST '67) e presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Casalecchio di Reno (BO) sono stati riscontrati, tra gli altri, i seguenti Atti Abilitativi:

- Licenza n. 2376 del 24/06/1967, Prot. n. 1818/57, per costruzione di nuovo fabbricato ad uso civile abitazione;
- Autorizzazione del 10/08/1978, Prot. n. 5879/78/6527, per opere di sistemazione esterna;
- Autorizzazione del 12/05/1994, Prot. n. 1557, per la realizzazione delle autorimesse all'interno dell'area esterna condominiale;
- Autorizzazione del 02/09/1995, Prot. n. 4661, in variante alla precedente.

Da quanto concesso e quanto rilevato si riscontrano le seguenti difformità: la parete divisoria tra cucina e soggiorno è stata demolita/rimossa senza titolo. Si segnala inoltre che non risultano mai depositate domande per l'ottenimento del Certificato di Conformità Edilizia e Agibilità, tanto per la u.i. oggetto della presente relazione, quanto per l'intero fabbricato e sue parti comuni.

Per regolarizzare tale situazione sarà quindi necessario presentare apposita domanda di autorizzazione a sanatoria e relativo atto di aggiornamento catastale, con oneri e spese interamente a carico dell'eventuale aggiudicatario.

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 "F".

**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.

Casalecchio di, li 8 novembre 2024

ATTO FIRMATO DIGITALMENTE  
DAL NOTAIO DELEGATO  
DOTT. FEDERICO TONELLI