



TRIBUNALE DI BOLOGNA
Sezione Fallimentare

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

FALLIMENTO N. 142/2013

FALLIMENTO: "HOUSE BUILDING SPA"

G.D.: Dott.ssa Alessandra Mirabelli

CURATORE: Dott. Andrea Ferri

NOTAIO DELEGATO ALLA VENDITA: Dott.ssa Rita Merone

Il Notaio delegato alla vendita Dott.ssa Rita Merone, con studio in Bologna, via Del Monte n. 8,
Visti gli artt. 570 e ss c.p.c.

visto il Programma di liquidazione approvato dal giudice delegato Dott.ssa Alessandra Mirabelli in data 4 ottobre 2023,

vista l'ultima diserzione avutasi in data 27 marzo 2024 per i lotti 7-8;

vista l'ultima diserzione avutasi in data 10 aprile 2024 per il lotto 10;

dispone la vendita degli immobili compendio della procedura fallimentare in epigrafe fissando all'uopo:
l'udienza del giorno **5 MARZO 2025**

per il lotto 7 alle ore 10.45 per quanto attiene alla vendita senza incanto

per il lotto 8 alle ore 11.00 per quanto attiene alla vendita senza incanto

per il lotto 10 alle ore 11.15 per quanto attiene alla vendita senza incanto

stabilendo le seguenti modalità e condizioni:

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

2) **Per il lotto 7 il prezzo base d'asta è di Euro 9.600,00**

Per il lotto 8 il prezzo base d'asta è di Euro 65.900,00

Per il lotto 10 il prezzo base d'asta è di Euro 8.500,00

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 la **Banca Popolare dell'Emilia Romagna, Filiale Via Venezia n. 5/A, IBAN: IT 59 F 05387 02426 000035074354** 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 ed informare il curatore/liquidatore dell'avvenuto adempimento di tutte le obbligazioni nascenti dall'aggiudicazione.

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, si prevede che il notaio provveda:

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. Andrea Ferri tel. 051/270321.

LOTTO n. 7 Imm.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

(come da relazione tecnica agli atti)

Piena Proprietà su porzioni di fabbricato prevalentemente destinate ad autorimesse e cantine, con annesso porzioni di aree esterne e di intercapedini interrato di collegamento. Il Lotto è interamente ubicato al piano seminterrato dello stabile ed ha accesso attraverso l'area cortiliva condominiale prospiciente il fabbricato.

L'immobile è sito in Comune di Monghidoro (BO), in via Vivaldi n. 10.

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.

In particolare risulta: *“Convenzione edilizia trascritta a Bologna in data 26 settembre 1979 all'art. 15432 a favore del Comune di Monghidoro (BO), scrittura privata autenticata dal Notaio Gianluigi Rossi in data 14 settembre 1979, Repertorio n. 5266, e successiva modificazione di cui alla deliberazione del Consiglio Comunale di Monghidoro n. 91 del 10 novembre 1981, riguardante l'area distinta al Catasto Terreni del Comune di Monghidoro (BO) al foglio 27 con la particella 240 sulla quale insiste il fabbricato distinto al Catasto Fabbricati del suddetto Comune al foglio 27 con la particella 240”.*

ATTUALE IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

Catasto Fabbricati del Comune di Monghidoro, foglio **27**:

- Map. 240, Sub. 15, Zona Cens. 1, Cat. C/6, Classe 2, Consistenza 26 mq, Sup. Catastale - mq, Rendita 89,97 € - Via Vivaldi n. 10, Piano S1;

- Map. 240, Sub. 26, Zona Cens. 1, Cat. C/6, Classe 3, Consistenza 13 mq, Sup. Catastale - mq, Rendita 52,37 € - Via Vivaldi, Piano S1;



- Map. 240, Sub. 25, Zona Cens. 1, Cat. C/2, Classe 1, Consistenza 149 mq, Sup. Catastale - mq, Rendita 261,64 € - Via Vivaldi n. 10, Piano S1;
- Map. 240, Sub. 19, Zona Cens. -, Cat. F/1, Classe -, Consistenza 67 mq, Sup. Catastale - mq, Rendita - € - Via Vivaldi n. 10, Piano T;
- Map. 240, Sub. 24, Zona Cens. -, Cat. F/1, Classe -, Consistenza 37 mq, Sup. Catastale - mq, Rendita - € - Via Vivaldi n. 10, Piano T.

Come espressamente evidenziato nella perizia estimativa del perito stimatore Arch. Mario Chiavelli lo stato di fatto al momento del fallimento NON risulta corrispondente con quanto depositato presso il Catasto. **Sarà onere e cura dell'aggiudicatario provvedere alla relativa regolarizzazione.**

NORMATIVA URBANISTICA:

Come attestato dal perito stimatore Arch. Mario Chiavelli per l'immobile oggetto di trasferimento, facente parte di un fabbricato costruito in data successiva al 1° settembre 1967, agli atti del Comune di Monghidoro risultano rilasciati i seguenti titoli abilitativi: - Concessione Edilizia N. 588 del 18/12/1992 di cui al Prot. N. 4266 rilasciata a seguito della domanda presentata il 24/08/1992 per la realizzazione di un fabbricato ad uso civile abitazione costituito da n. 6 appartamenti nella lottizzazione denominata "Castelletti Rossi"; - Concessione Edilizia N. 588/V del 15/07/1996 di cui al Prot. N. 1167 rilasciata a seguito della domanda presentata il 24/02/1996 per varianti in corso d'opera alla concessione di cui al punto precedente; - Autorizzazione di Abitabilità rilasciata il 06/11/2000 a seguito della domanda presentata il 14/11/1996 al Prot. N. 7214, - Denuncia di Inizio Attività depositata il 16/03/2005 e protocollata al N. 764/2005 per lavori riguardanti la recinzione esterna comune. Fine lavori depositata il 03/02/2006 e protocollata al N. 693.

Lo stesso perito stimatore precisa quanto segue: *"Con la dovuta premessa che il rilievo non è stato svolto nelle condizioni ottimali, che lo scrivente si è limitato alla sola unità immobiliare oggetto di perizia in riferimento alla sua corrispondenza di massima con quanto rappresentato negli elaborati grafici messi a disposizione: fra tutto quanto sopra esposto ed in seguito al sopralluogo effettuato, lo scrivente rassegna innanzi tutto che gli immobili si presentano ancora ad uno stato al grezzo. Segnalo poi alcune sostanziali difformità interne: come precedentemente dichiarato, le due autorimesse e l'intercapedine retrostante sono ancora di fatto unite in un unico vano, mancano quindi i muri interni di divisione e quelli di delimitazione dei singoli vani. Sarà comunque cura ed onere dell'eventuale aggiudicatario verificare l'effettiva corrispondenza fra lo stato di fatto e quello assentito e predisporre, nel caso, un idoneo titolo abilitativo a sanatoria, o impegnarsi alla remissione in pristino dei luoghi"*.

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 risultato libero e non si segnalano contratti di locazione o occupazione opponibili alla procedura.

LOTTO n. 8 Imm.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

(come da relazione tecnica agli atti)

Piena Proprietà su porzione di fabbricato ad uso negozio, adibito a centro estetico, ubicato al piano secondo dello stabile e costituito da due ampi vani, attualmente suddivisi in più ambienti, servizi igienici regolarmente disimpegnati, un deposito ed un vano spogliatoio. L'immobile è sito in Comune di Monghidoro (BO), in via Scaletta n. 12.

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 Monghidoro, foglio **18**:

- Map. **184**, Sub. **11**, Zona Cens. 1, Cat. C/1, Classe 5, Consistenza 115 mq, Sup. Catastale - mq, Rendita 1.514,51 € - Via della Scaletta, Piano 2.

NORMATIVA URBANISTICA:

Come attestato dal perito stimatore Arch. Mario Chiavelli per l'immobile oggetto di trasferimento, facente parte di un fabbricato costruito in data anteriore al 1° settembre 1967, agli atti del Comune di Monghidoro risulta rilasciata Pratica SUAP del Comune di Monghidoro n. 36/2004 del 15/5/2004 e relativa certificazione di conformità edilizia ed agibilità centro estetico sub 11.

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 **"D"**.

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 e nella piena disponibilità della Curatela.

LOTTO n. 10 Imm.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

(come da relazione tecnica agli atti)

Piena Proprietà su porzioni di fabbricato prevalentemente destinate a posto auto. Il Lotto comprende n. sei stalli per auto ed una ulteriore porzione destinata a deposito, il tutto ubicato al piano terra dello stabile ed ha accesso attraverso l'area cortiliva condominiale del fabbricato. L'immobile è sito in Comune di Monghidoro (BO), in via De Gasperi n.ri 21-23.

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 Monghidoro, foglio **27**:

- Map. **244**, Sub. **7**, Zona Cens. 1, Cat. C/6, Classe 1, Consistenza 13 mq, Sup. Catastale - mq, Rendita 38,27 € - Via De Gasperi n. 21, Piano T;

- Map. **244**, Sub. **9**, Zona Cens. 1, Cat. C/6, Classe 1, Consistenza 13 mq, Sup. Catastale - mq, Rendita 38,27 € - Via De Gasperi n. 21, Piano T;

- Map. **244**, Sub. **10**, Zona Cens. 1, Cat. C/6, Classe 1, Consistenza 12 mq, Sup. Catastale - mq, Rendita 35,33 € - Via De Gasperi n. 21, Piano T;

- Map. **244**, Sub. **12**, Zona Cens. 1, Cat. C/6, Classe 1, Consistenza 12 mq, Sup. Catastale - mq, Rendita 35,33 € - Via De Gasperi n. 21, Piano T;



- Map. **244**, Sub. **52**, Zona Cens. 1, Cat. C/6, Classe 1, Consistenza 12 mq, Sup. Catastale - mq, Rendita 35,33 € - Via De Gasperi n. 23, Piano T;
- Map. **244**, Sub. **55**, Zona Cens. 1, Cat. C/6, Classe 1, Consistenza 14 mq, Sup. Catastale - mq, Rendita 41,21 € - Via De Gasperi n. 23, Piano T;
- Map. **244**, Sub. **72**, Zona Cens. 1, Cat. C/2, Classe 1, Consistenza 2 mq, Sup. Catastale - mq, Rendita 3,51 € - Via De Gasperi n. 23, Piano T.

NORMATIVA URBANISTICA:

Come attestato dal perito stimatore Arch. Mario Chiavelli per l'immobile oggetto di trasferimento, facente parte di un fabbricato costruito in data successiva al 1° settembre 1967, agli atti del Comune di Monghidoro risultano rilasciati i seguenti titoli abilitativi: Concessione Edilizia N. 838 del 20 aprile 1996 di cui al Prot. N. 567 rilasciata a seguito della domanda presentata il 30/01/1996 per la realizzazione di un edificio plurifamiliare costituito da complessivi n. 23 alloggi nella lottizzazione denominata "Castelletti Rossi"; Concessione Edilizia N. 838/V del 23/01/1998 di cui al Prot. N. 2574 rilasciata a seguito della domanda presentata il 15/05/1997 per varianti in corso d'opera alla concessione di cui al punto precedente; Concessione Edilizia N. 838/V del 13/10/2000 di cui al Prot. N. 2434/99 rilasciata a seguito della domanda presentata il 26/04/1999 per varianti in corso d'opera alla concessione di cui al punto precedente; Convalida Conformità Edilizia N. 29/2003 rilasciata il 15/09/2007 al Prot. N. 5075 a seguito della domanda presentata il 13/09/2003 e successive integrazioni; Comunicazione per Interventi di Manutenzione Straordinaria depositata il 17/04/2012 al Prot. N. 86/2012 per parziale sistemazione della pavimentazione delle rampe di accesso al condominio ed altri interventi sulle parti comuni.

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 al momento del sopralluogo l'immobile è risultato libero e non si segnalano contratti di locazione o occupazione opponibili alla procedura.

Bologna lì, 11 novembre 2025

IL NOTAIO DELEGATO
Dott.ssa Rita Merone

