



TRIBUNALE DI BOLOGNA
Sezione Fallimentare

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

FALLIMENTO N. 116/2021
FALLIMENTO: "G.M. PLAST DI GIANNI MAGRI"
G.D.: Dott.ssa Antonella Rimondini
CURATORE: Dott. Dante Loris Romeo
NOTAIO DELEGATO ALLA VENDITA: Dott.ssa Elena Morganti

Il Notaio delegato alla vendita Dott.ssa **Elena Morganti**, con studio in Bologna, Via De Carbonesi n. 11

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

visto il Programma di liquidazione approvato dal giudice delegato Dott.ssa Antonella Rimondini in data 12 Febbraio 2024, dispone la vendita degli immobili compendio della procedura fallimentare/concorsuale in epigrafe fissando all'uopo:

l'udienza del giorno **5 febbraio 2025**

per il lotto 1 alle ore **10,00** per quanto attiene alla vendita senza incanto stabilendo le seguenti modalità e condizioni:

1) La vendita avrà luogo **in Piazzetta Prendiparte n. 2 Bologna;**

Per il lotto 1 il prezzo base d'asta è di Euro 97.500,00

3) Le offerte in aumento non potranno essere inferiori a:

- Euro 50,00 per gli immobili valutati fino a 1.000,00;
- Euro 500,00 per gli immobili valutati da 1.001,00 fino a 10.000,00;
- Euro 1.000,00 per gli immobili valutati da 10.001,00 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

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 **BPER Banca s.p.a.** Filiale di Bologna (BO) - Via Venezian, 1 **IBAN IT21B0538702400000003572681** 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 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.

7) 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.

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

9) 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°.

10) 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.

11) 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 Dr. Dante Loris Romeo – Tel 051/8554605.

LOTTO 1

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

(come da relazione tecnica agli atti)

“Piena proprietà per la quota di 1/1 su fabbricato ad uso abitativo, con annessa area esterna di pertinenza comune. Sito in Comune di Argelato (BO), Via San Donino n 7, costituito da appartamento ad uso civile abitazione ai piani terra e primo, con annessa area esterna di pertinenza comune” come analiticamente indicato nella relazione peritale depositata nel fascicolo del fallimento. 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.

Per quanto occorrer possa, si rileva che sull'immobile non risultano trascritte servitù passive, pur informando che è stata rivendicata da terzi un'asserita servitù costituita in origine per destinazione del padre di famiglia a favore dell'immobile identificato al sub. 7, non di pertinenza del Fallimento.

ATTUALE IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

Catasto Fabbricati del Comune di Argelato (BO), foglio 3:

Foglio 3 Part 497 Sub 2, Cat. A/3 Classe 1, Superficie 203,00 mq, Rendita € 588,76 – Via San Donino n. 7, piano T-1.

Il perito stimatore Arch. Lorenzo Castagnetti precisa che:

” Parti comuni e Servitù: attive e passive se e come esistenti e aventi ragioni legali di essere. Segnalo in particolare quanto emerso dall'indagine amministrativa, da quanto specificato nella certificazione notarile e da quanto depositato in catasto, con particolare riferimento all'elaborato planimetrico ed elenco subalterni:

o Sub 10 - B.C.N.C. - corte comune ai Subb. 4 – 7.”

Si precisa che con integrazione del 29/03/2024 il perito stimatore dichiara che:

“..la corte esterna, identificata catastalmente al Subalterno 10 della Particella 497, risulta classificata come Bene Comune Non Censibile (B.C.N.C.) ai Subalterni 4 et 7, ovvero beni non coinvolti dalla procedura in oggetto e quindi da NON considerarsi come bene comune di pertinenza della u.i. censita al Subalterno 2, costituente il presente Lotto n. 01. L'accesso a tale unità avviene però direttamente dalla stessa area cortiliva, trattandosi quindi di fondo intercluso è presente una servitù di accesso sull'area, che per suddetto motivo non necessita di essere trascritta.”

Con ulteriore integrazione del 03/11/2023 il perito stimatore precisa che:

“A seguito di ulteriori verifiche esperite dal Notaio nominato dalla Procedura Elena Morganti è emerso che le aree cortilive, distinte al Catasto Fabbricati del Comune di Argelato al Foglio 3 Mappale 497 Subalterni 9-10-11, sono state effettivamente assegnate in comproprietà per la quota indivisa pari ad 1/3 al Signor Gianni Magri, in forza di sentenza di divisione emessa dal Tribunale di Bologna in data 17/06/2013.

Attualmente non risultano trascritti contro il Signor Magri Gianni atti dispositivi della predetta quota di comproprietà indivisa pari ad 1/3 successivi alla trascrizione della citata sentenza di divisione, si precisa pertanto che detti diritti risultano sussistere ancora oggi in capo al Signor Magri Gianni. Lo Scrivente ritiene quindi opportuno ricomprenderli nel medesimo Lotto n. 01, precisando che tale modifica alla consistenza dei beni oggetto di stima non comporta variazioni al valore base d'asta, fissato in € 130.000,00 (Euro centotrentamila,00), in quanto trattasi di beni non commerciabili separatamente i ritenuti privi di valore economico intrinseco.

Si segnala inoltre che l'Elenco Subalterni (depositato in data 16/08/2011, Prot. BO0265271, a corredo del relativo elaborato planimetrico) risulta errato in quanto qualifica i Subalterni 9-10-11 quali BCNC comuni ai soli subalterni 4, 7 et 8, omettendo di indicare appunto anche il Subalterno 2 di proprietà del Signor Gianni Magri.

Tale difformità andrà regolarizzata mediante deposito di atto di aggiornamento catastale, con eventuali spese ed oneri interamente a carico del soggetto aggiudicatario.”



NORMATIVA URBANISTICA:

Come attestato dal perito stimatore Arch, Lorenzo Castagnetti per l'immobile oggetto di trasferimento, facente parte di un fabbricato costruito in data anteriore al 1° settembre 1967, agli atti del Comune di Argelato (BO) risultano rilasciati i seguenti titoli abilitativi:

- C.Ed n. 566 ex Legge n. 47/1985 del 23/12/1986, Prot. n. 10794, rilasciata il 25/03/1997, a sanatoria per opere eseguite in assenza di regolare titolo abilitativo.

Da quanto concesso e quanto rilevato non si riscontrano difformità di rilievo, ad eccezione di una tramezzatura situata all'ingresso dell'unità, al piano terreno, che di fatto risulta demolita. Sarà quindi necessario regolarizzare la situazione tramite deposito di relativo titolo a sanatoria, con eventuali oneri e spese interamente a carico dell'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 "G".

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 da considerarsi liberi al decreto di trasferimento".

Bologna li _____

IL NOTAIO DELEGATO
Dott.ssa Elena Morganti

