



TRIBUNALE DI BOLOGNA  
Sezione Fallimentare

**AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE**

**FALLIMENTO N. 75/2020**

**FALLIMENTO: " GHERO SAS DI EVANGELISTI ROBERTO & C. IN LIQUIDAZIONE –  
EVANGELISTI ROBERTO"**

**G.D.: Dott.ssa Alessandra Mirabelli**

**CURATORE: Dott. Alessandro Passerini**

**NOTAIO DELEGATO ALLA VENDITA: Dott.ssa Maria Elena Padovani**

Il Notaio delegato alla vendita Dott.ssa Maria Elena Padovani con studio in Via Guglielmo Marconi n. 5  
Bologna

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

visto il Programma di liquidazione approvato dal giudice delegato Dott.ssa Alessandra Mirabelli in data  
10/10/2022,

vista l'ultima diserzione avutasi in data 18/09/2024;

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

**5 marzo 2025**

per il lotto 1 alle ore **10.00** per quanto attiene alla vendita senza incanto

per il lotto 2 alle ore **10.15** 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 1 il prezzo base d'asta è di Euro 51.000,00**

**Per il lotto 2 il prezzo base d'asta è di Euro 165.000,00**

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) 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:

- **per i lotti n. 1 e n. 2, sul conto corrente bancario intestato al fallimento del socio Evangelisti Roberto  
n. 4888 acceso presso Banca Valsabbina filiale sita in Bologna Via Giorgio Ercolani n. 3/F**

**Codice IBAN: IT 71 C 05116 02400 000000004888**

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, 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, 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. Alessandro Passerini tel. 051 6144015.**

LOTTO 1

### **DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

(come da relazione tecnica agli atti)

“Appartamento posto al piano primo ed ultimo senza ascensore, compreso in un fabbricato in condominio sito a Sogliano al Rubicone in provincia di Forlì/Cesena, in via Villaggio Baviera n.1. L'appartamento è frutto della fusione di due unità”.

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 Sogliano al Rubicone, al foglio **6** – mappale **124**:

sub **13** – categoria A/4 – classe 3° - vani 4 - superficie catastale mq.62 rendita Euro 227,24 piano 1°;

sub **14** – categoria A/4 – classe 3° - vani 3 - superficie catastale mq.50 rendita Euro 107,43 piano 1°.

Come espressamente evidenziato nella perizia estimativa del perito stimatore Geom. Marco Gozzoli, depositata nel fascicolo dell'esecuzione, 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 Geom. Marco Gozzoli per l'immobile oggetto di trasferimento, agli atti del Comune di Sogliano al Rubicone risultano rilasciati i seguenti titoli abilitativi:

- Autorizzazione Edilizia prot. gen.3218 del 15.01.1972 per la costruzione di un albergo/bar/ristorante all'interno di un villaggio turistico;
- Autorizzazione all'abitabilità del 21.02.1974;
- Autorizzazione Edilizia prot. 723 de 31.03.1981 per la ristrutturazione del piano primo;
- Autorizzazione Edilizia prot. 5878 de 09.02.1982 per il cambio d'uso del piano primo in abitazioni;
- Asseverazione prot. 2714 del 11.05.1987 (non specificata ma da attribuire all'art.26 della legge n.47/85) per la fusione dei due appartamenti mediante l'apertura di una porta.

Lo stesso perito stimatore precisa quanto segue: "L'immobile presenta le seguenti difformità

- *Innanzitutto con l'asseverazione del 1987 (quale ultimo titolo edilizio assentito) non è stata semplicemente aperta una porta di collegamento tra le due unità, bensì è stato realizzato un unico appartamento;*
- *si sono varie modifiche interne rispetto all'elaborato grafico progettuale allegato all'asseverazione del 1987, tra cui la chiusura della porta d'ingresso del sub 14;*
- *il terrazzo abitabile del sub 14, posto ad una quota inferiore rispetto al piano di calpestio dell'appartamento di cm. 70 circa, è accessibile mediante una scala esterna non indicata in progetto;*
- *internamente la parete lato nord dove c'è il terrazzo del sub 14, che di fatto è l'unica che si riesce a verificare, misura mt.3,40 in luogo di mt. 3,30 indicati in progetto; pertanto eccede dalla tolleranza di legge.*

**L'immobile in esame non è pertanto urbanisticamente conforme, nonché privo del certificato di usabilità/agibilità per l'uso abitativo. Il tutto sarà da regolarizzare a cura e spese dell'aggiudicatario. Si precisa che la procedura non è in grado di quantificare i costi e le metodologie per la regolarizzazione di quanto sopra, compresa la documentazione necessaria e le tempistiche, i quali dovranno essere valutati dagli interessati all'acquisto dell'immobile di concerto con l'ufficio tecnico comunale, e possibilmente con un tecnico di fiducia.**

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 da persone, ma occupato da vari beni mobili di irrisorio valore (arredi-indumenti ecc.), la cui liberazione e smaltimento sarà da redigere a cura e spese dell'aggiudicatario.

LOTTO 2

#### **DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

(come da relazione tecnica agli atti)

"Complesso agricolo storico ex rurale sito nell'Appennino reggiano nel comune di Castelnovo Ne' Monti, frazione Gatta, via Gatta n.39. Il complesso è composto dalla casa padronale principale, una porzione

contigua posta ad est con accessori (ex stalla fienile-abitazione-cantine-porticato), la stalla ed il fienile con porticato, e l'oratorio consacrato quale sorta di cappella privata. Completa la proprietà alcuni terreni agricoli incolti di varia natura di cui circa la metà in proprietà per 1/3; i terreni non sono contigui tra loro, in parte posizionati a nord sopra i fabbricati, in parte ad ovest, ed alcuni a due chilometri circa in linea d'aria a sud-ovest".

L'oratorio è vincolato dalla Soprintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici dell'Emilia Romagna.

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 Castelnovo Ne' Monti, al foglio 57:

- mappali 313 sub. 4 e 314 sub. 2 graffiati (casa padronale porzione piano primo e secondo e porzione sud-est del sottotetto) via Gatta snc P.1.2.3. cat, A/3- cl. 2-vani 7-Rendita Catastale €. 488,05- superficie catastale mq. 222;
- mappali 313 sub. 3 e 314 sub. 1 graffiati (casa padronale piano terra + parte del piano primo e parte del piano terra della porzione contigua ad Est) via Gatta n. 39 P.T.1. cat, A/2- cl. 1-vani 10,5- Rendita Catastale €. 732,08;
- mappale 314 sub. 3 (porzione ad Est piani T-1°-2°- e sottotetto porzione nord della casa padronale) via Gatta snc P.T.1.2.3. cat, A/3-cl. 1-vani 6,5- Rendita Catastale €. 386,05- superficie catastale mq.161;
- mappale 314 sub. 4 (porzione ad Est ex stalla e fienile piano T-1°) via Gatta snc P.T.1. cat, C/2-cl. 2-mq. 100- Rendita Catastale €. 263,39 – superficie catastale mq. 126;
- mappale 314 sub. 5 (stalla e fienile con porticato) via Gatta snc P.T.1. cat, C/2-cl. 2-mq. 98- Rendita Catastale €. 258,13 – superficie catastale mq. 120;
- mappale 314 sub. 6 (stalla e fienile con porticato) via Gatta snc P.T.1. cat, C/2-cl. 2-mq. 71- Rendita Catastale €. 187,01 – superficie catastale mq. 91;
- mappale 312 (Oratorio privo di planimetria) via Gatta snc P.T. cat, B/7-cl. U- mc. 17- Rendita Catastale €. 13,17.
- mappale 313 sub. 5 (porzione sud-ovest del sottotetto della casa padronale ) – via Gatta snc P.3°- categoria C/2 - classe 1° - mq. 18 – superficie catastale mq.19 - rendita Euro 39,97

Il perito precisa **“il sub 5 è erroneamente intestato al precedente proprietario (già a sua volta debitore esecutato di cui all'Esecuzione Immobiliare iscritta presso il Tribunale di Reggio Emilia al n.102/93), ma è pertinenza e parte integrante della casa padronale, e pertanto anch'esso dovrà essere trasferito all'aggiudicatario.”**

Le aree di sedime e sulle quali sorgono i fabbricati, quali ente urbani privi di rendita sono identificate:

mappale 313 di mq. 1.077

mappale 314 di mq. 1.134

#### **Catasto Terreni:**

Foglio 57 mappali 206-230-231-232-233-234-253-254-255-256-276-277-278-305-306-307-415-416

Foglio 76 mappali 103-132

oltre la quota in comproprietà di 1/3:

Foglio 67 mappale 798 di mq. 12.895

Foglio 76 mappale 32 di mq. 13.580

Foglio 56 mappali 232-233-236-237-250-251 per mq. 52.681

**Riepilogo beni al Catasto Terreni:**

Foglio	Particella	Super. Ha	Qualità	Classe	
56	232	02.23.27	Bosco ceduo	3	per 1/3
56	233	01.13.64	Incolt. Prod.	U	“
56	236	00.10.32	Bosco ceduo	3	“
56	237	01.55.58	Seminativo	3	“
56	250	00.09.60	Bosco ceduo	2	“
56	251	00.14.40	Seminativo arb.	2	“
57	206	00.55.04	Bosco ceduo	2	per l'intero
57	230	00.58.95	Seminativo	3	“
57	231	00.02.12	Bosco ceduo	2	“
57	232	00.16.57	Bosco ceduo	2	“
57	233	00.17.18	Seminativo	3	“
57	234	00.21.82	Seminativo	3	“
57	253	01.07.73	Seminativo	3	“
57	254	00.85.17	Seminativo arb.	2	“
57	255	00.05.75	Bosco ceduo	2	“
57	256	00.04.60	Bosco ceduo	2	“
57	276	00.28.50	Seminativo	3	“
57	277	00.36.96	Seminativo arb.	2	“
57	278	00.81.00	Seminativo	3	“
57	305	00.00.10	Seminativo	3	“
57	306	00.11.12	Seminativo arb.	3	“
57	307	00.28.10	Seminativo arb.	3	“
57	415	00.04.74	Seminativo	3	“
57	416	00.05.86	Seminativo	3	“
67	798	01.28.95	Incolt. Prod.	U	per 1/3
76	103	01.64.00	Seminativo	3	per l'intero
76	132	00.24.51	Seminativo	3	“
76	32	01.35.80	Incolto Prod.	U	per 1/3

Il perito stimatore precisa che *“La planimetria dell'oratorio mappale 312 non è mai stata presentata, infatti il classamento è stato fatto d'ufficio.”*

**NORMATIVA URBANISTICA:**

Come attestato dal perito stimatore Geom. Marco Gozzoli per l'immobile oggetto di trasferimento, facente parte di un fabbricato costruito in data anteriore al 1° settembre 1967 eccezion fatta per la stalla ed il fienile, agli atti del Comune di Castelnuovo Ne' Monti risultano rilasciati i seguenti titoli abilitativi:

- Concessione n° 4541 del 22/10/1977, relativa al riesame di progetto per la sistemazione di una stalla con sopraelevazione di fienile il località Gatta. Detto titolo viene menzionato a mero titolo informativo, in quanto non risultano allegati i disegni di progetto, e pertanto non è dato a sapere di quale stalla e fienile si tratti (si ricorda infatti che vi sono anche quelli della porzione contigua ad est);
- Concessione edilizia n° 52 del 17/04/1981 prot.1249 relativa alla costruzione di una tettoia in aderenza al fabbricato stalla-fienile, con rilascio dell'autorizzazione all'agibilità del 03.03.1982.
- Concessione edilizia n° 54 del 17.04.1981 prot. 1337 relativa alla ristrutturazione interna dell'abitazione al piano terra e primo della casa padronale.

- Concessione edilizia n°156 del 28.04.1990 prot. 6935 relativa alla ristrutturazione dell'Oratorio, previo nulla osta della Soprintendenza del 21.03.1990 prot.1934.

- Autorizzazione Edilizia n.23 del 25.03.1987 prot. 2487 per lavori interni al piano terra e primo della casa padronale.

- Autorizzazione Edilizia n.178 del 29.05.1991 per lavori interni al piano terra e primo della casa padronale.

Si precisa che la legittimità relativa al piano secondo e sottotetto (3°) della casa padronale, è stata dedotta dalle planimetrie del 1971, quale unico documento esistente. Altresì in merito alla porzione del retro ed attigua cosiddetta ad est, non sono state trovate né piante catastali ante 2002 né titoli edilizi. Pertanto lo scrivente ha potuto solamente verificarne la sagoma dell'ingombro esterno, mediante le vecchie mappe catastali d'impianto e cessate. Gli immobili presentano le seguenti difformità Casa Padronale (mappale 313/3-4-5)

- Bagno abusivo in appendice esterna di mq. 8 lordi a servizio dell'appartamento al **piano terra**;

- Cantina abusiva di mq. 10 circa lordi posta nel retro in appendice esterna piano terra;

- Piano terra con modifiche interne tra cui l'apertura di un portale largo mt. 1,70 circa su muro portante spessore cm. 55;

- Apertura di n.3 finestre nella cantina retro al piano terra;

- Un vano della porzione del retro al **piano primo** è stato collegato con l'appartamento della casa padronale al medesimo livello; in detto vano è stata poi realizzata una scala di collegamento con la porzione superiore;

- Un vano al piano primo legittimato come granaio è di fatto un ambiente abitabile;

- Lievi modifiche interne al piano primo;

- Il bagno dell'appartamento al **piano secondo** è di dimensioni maggiori rispetto alla planimetria catastale del 1971, in quanto ha inglobato un vecchio wc facente parte della porzione nel retro;

- L'appartamento principale del piano secondo è stato collegato alla porzione del retro, così come il sottotetto; un vano della porzione del retro è stata inoltre unita all'appartamento del piano secondo e da quest'ultimo utilizzato esclusivamente;

- Infine nella sezione di progetto allegata alla concessione edilizia del 1981, il piano secondo risulta lato mt. 2,90, in luogo di mt. 2,50 rilevati.

Porzione contigua lato Est (mappali 314/3-4)

- Come già ricordato non sono state trovate nelle planimetrie catastali ante 2002, né titoli edilizi.

Dalle vecchie mappe catastali rispettivamente d'impianto risalente al 1890 circa, del cessato fino al 1980 circa, è emerso quanto segue. Nella mappa del 1890 si evidenziano due ampliamenti rispetto all'attualità i quali tuttavia sono ante 1967, e addirittura ante 1942 (anno della prima legge urbanistica). A mero titolo informativo si precisa che detti ampliamenti riguarderebbero una porzione dell'ex stalla-fienile alto est, e una porzione del porticato dove ora insiste anche il bagno abusivo succitato. Altresì nella mappa risalente sino al 1980 circa si evidenzia quanto meno l'ampliamento di una porzione del portico con il soprastante terrazzo nella porzione di est (mappale 314/3 parte e mappale 313/3 parte), valutabile in circa mq. 10 per livello. Stalla e fienile con porticato (Concessione Edilizia n° 52 del 17/04/1981 mappale 314/5-6)

- Al piano terra internamente la stalla è lunga mt. 22,90 circa in luogo di mt. 23,30 indicati in progetto; altresì esternamente è larga mt.6,80 in luogo di mt. 7,20 indicati in progetto. Anche lo spessore dei muri perimetrali è difforme.

- La tettoia è completamente difforme, ossia è lunga mt. 9,35 circa contro mt. 13,20 indicati in progetto; va da sé che anche il posizionamento è difforme.

- Le altezze di gronda indicate nella sezione del progetto sono difformi dal progetto, ossia : lato retro mt. 6,00 in luogo di mt. 6,50 in progetto; lato fronte tettoia mt. 4,20 in luogo di mt. 5,00 in progetto; inoltre la falda di copertura della tettoia doveva diventare il prolungamento della falda del fabbricato, invece è stata realizzata ad una quota inferiore creando un salto.

**Gli immobili in esame non sono pertanto urbanisticamente conformi, nonché privi del certificato di usabilità/agibilità eccezion fatta per la stalla ed il fienile con porticato. Il tutto sarà da regolarizzare a cura e spese dell'aggiudicatario. Si precisa che la procedura non è in grado di quantificare i costi e le metodologie per la regolarizzazione di quanto sopra, i quali dovranno essere valutati dagli interessati all'acquisto dell'immobile di concerto con l'ufficio tecnico comunale, e possibilmente con un tecnico di fiducia.”**

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 occupato senza titolo. La curatela ha informato che la liberazione sarà da redigere a cura e spese dell'aggiudicatario.”

Bologna lì 13 novembre 2024

IL NOTAIO DELEGATO  
Dott.ssa Maria Elena Padovani