



TRIBUNALE DI BOLOGNA
Sezione Fallimentare

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Liquidazione Controllata n. 51/2024 R.G.
"COMPAGNUCCI FLAVIO"
G.D.: Dott. ANTONELLA RIMONDINI
LIQUIDATORE: Avv. ANGELA BOSSONE
NOTAIO DELEGATO ALLA VENDITA: Dott. LUIGI TINTI

Il Notaio delegato alla vendita Dott. **Luigi Tinti** con studio in Bologna (BO), Piazza dei Tribunali n. 5

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

visto il Programma di liquidazione approvato dal giudice delegato Dott.ssa Antonella Rimondini in data 31 ottobre 2024, dispone la vendita degli immobili compendio della procedura fallimentare/concorsuale in epigrafe fissando all'uopo:

l'udienza del giorno **12 marzo 2025**

per il lotto unico alle ore **11,30** per quanto attiene alla vendita senza incanto stabilendo le seguenti modalità e condizioni:

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

2) **Per il lotto unico il prezzo base d'asta è di Euro 72.000,00**

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

- Euro 50,00 per i lotti fino ad Euro 1.000,00;
- Euro 500,00 per i lotti da Euro 1.001,00 ad Euro 10.000,00;
- Euro 1.000,00 per gli i beni da Euro 10.001,00 fino a Euro 50.000,00;
- Euro 2.000,00 per i beni valutati oltre Euro 50.000,00 e fino a Euro 300.000,00;
- Euro 5.000,00 per i beni valutati oltre Euro 300.000,00 e fino a Euro 650.000,00;
- Euro 10.000,00 per tutti i beni valutati oltre Euro 650.000,00

4) ulteriori condizioni di vendita:

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 a porre in essere gli adempimenti burocratici legati al trasferimento dei beni stessi e, in particolare, la loro registrazione, trascrizione e volturazione o, nei casi previsti, la registrazione nel Registro delle Imprese;

5) ogni offerente, tranne il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, dovranno depositare, entro le ore 12 dell'ultimo giorno non festivo precedente quello delle vendite, presso **l'Ufficio di coordinamento per le procedure esecutive, fallimentari e di divisione delegate ai notai del Tribunale di Bologna, sito in Bologna alla via Farini n. 1**, unitamente all'istanza in bollo di partecipazione all'asta, la ricevuta di effettuato pagamento sul conto corrente bancario intestato alla presente procedura, aperto presso **Solution Bank S.p.A., Filiale 50** di via Mazzini,



95/B, in Bologna, **IBAN: IT91 W032 7302 4010 0050 9800 767, c.c. n. 00509800767**, intestato a **COMPAGNUCCI FLAVIO LIQUID. CONTROL.**, 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) si rende noto che il bene oggetto del lotto messo in vendita sarà soggetto a tassa di registro o ad IVA, a seconda del regime fiscale vigente all'atto di trasferimento ed in base alle condizioni fiscali soggettive dell'aggiudicatario;

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 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.

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 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 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 (ivi inclusa la pubblicità sul sito www.ivgbologna.it e, di riflesso, su www.astagiudiziaria.com e www.immobiliare.it) o secondo modalità da concordarsi con il Giudice e la Liquidatrice.

Per informazioni tecniche relative all'immobile oggetto di vendita e anche per concordare un eventuale sopralluogo rivolgersi al liquidatore Avv. Angela Bossone Tel. 051/19613253.

Maggiori informazioni possono essere fornite dall'Ufficio Unico Vendite sito nel il Tribunale di Bologna, via Farini n. 1, piano 2°.



LOTTO UNICO

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

(come da relazione tecnica agli atti)

“**Piena proprietà per 1/2** di porzione cielo-terra di fabbricato sito in Comune di San Pietro in Casale, via Massumatico n. 2030/C, costituita da appartamento ai piani terreno, primo e soffitta secondo-sottotetto, fra loro comunicanti mediante scala interna, con annessa area cortiliva in proprietà esclusiva.”.

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 San Pietro in Casale (BO), foglio **40**:

Foglio 40, Particella 38, sub.4 graff. Particella 103 (corte esclusiva), Categoria A/5 Abitazioni di tipo ultra popolare, Classe 3, Consistenza 6,0 vani, Superficie Catastale Mq 161,00, totale aree scoperte Mq 161,00, rendita Euro 127,05, indirizzo: Via Massumatico n.2030/C, piano T-1-2.

NORMATIVA URBANISTICA:

Come attestato dal perito stimatore Arch. Antonella Bodenizza 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:

1) SCIA in Sanatoria Prot. 16373 del 20/10/2005.

La legittimità del fabbricato è confermata dalla presenza nell'Archivio Catastale sin dall'impianto del Cessato Catasto, che comprende gli anni dal 1924 al 1968.

Il perito estimatore Arch. Antonella Bodenizza precisa che:

“Dal confronto fra quanto rilevato in loco e quanto indicato negli elaborati di progetto sopra indicati, **si sono riscontrate alcune difformità** interne relative alla realizzazione di un bagno al piano terreno/sottoscala ed uno al piano sottotetto; vi è inoltre un intervento di rimozione di un pilastro portante adiacente al vano scala posto al piano terra, successivamente sostituito con un pilone in acciaio prefabbricato, in occasione dei sopralluoghi a seguito del sisma del 2012 da parte del Comune. Per sanare lo stato attuale sarà necessario redigere una SCIA in Sanatoria con Autorizzazione Sismica; sarà inoltre necessario ottenere tutte le certificazioni degli impianti e far redigere da un tecnico (ingegnere/architetto) il “Certificato di Idoneità Statica” (CIS) dell'immobile ai fini del rilascio dell'agibilità. La spesa relativa alla Sanatoria ed alla sanzione amministrativa relativa agli abusi, potrebbe aggirarsi intorno ad Euro 6.000,00. Sarà inoltre necessario, fare l'aggiornamento catastale al Catasto Fabbricati come da D.L. 201/2011 del 06/12/2011. Sono esclusi dalla previsione economica, gli oneri relativi alla redazione e presentazione delle pratiche in Comune da parte di un tecnico abilitato, in quanto sono state abolite le tariffe professionali.

Sarà altresì necessario in caso di modifica rispetto allo stato legittimato, richiedere un nuovo Certificato di Conformità Edilizia ed Agibilità, sollevando ai sensi dell'art. 1490 del Codice Civile gli organi della procedura esecutiva da ogni responsabilità al riguardo.



Ogni onere e spesa necessaria alla regolarizzazione ed accatastamento degli immobili, sarà completamente a carico dell'aggiudicatario, con la specifica che il supporto grafico degli elaborati storici Catastali risulta scarso di quote e di limitata fedeltà rappresentativa ed in parte incompleto.

L'aggiudicatario potrà comunque, ricorrendone le condizioni di legge, accedere ad eventuali sanatorie per violazioni anche non rilevate, ai sensi del T.U. di cui al D.P.R.6601 n.380 e della L.47/85 e successive modificazioni.

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 occupato dall'esecutato e dai due figli maggiorenni.

Bologna lì 31 dicembre 2024

IL NOTAIO DELEGATO
Dott. Luigi Tinti

