



TRIBUNALE DI BOLOGNA
Sezione Fallimentare

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 26/2023

“RINOVA PLAST di CACCIARI ANTONIO & C. s.a.s. e del socio accomandatario CACCIARI ANTONIO” G.D.: Dott.ssa Antonella Rimondini

CURATORE: Dott.ssa Maria Cristina Bonfiglioli

NOTAIO DELEGATO ALLA VENDITA: Dott. Luca Montalti

Il Notaio delegato alla vendita Dott. **Luca Montalti**, con studio in Baricella, via Europa n. 17,

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

Vista l’approvazione al programma di liquidazione da parte del Giudice Delegato in data **27 dicembre 2023**, contenente l’autorizzazione alla vendita, le modalità della liquidazione e l’indicazione del notaio delegato alla vendita ex art. 216 CCII, dispone la vendita degli immobili compendio della procedura concorsuale in epigrafe fissando all’uopo:

l’udienza del giorno 8 maggio 2024

per il lotto 1 alle ore **11.30** per quanto attiene alla vendita senza incanto

per il lotto 2 alle ore **11.45** per quanto attiene alla vendita senza incanto

per il lotto 3 alle ore **12.00** per quanto attiene alla vendita senza incanto

stabilendo le seguenti modalità e condizioni:

1) **La vendita avrà luogo presso la Sala sita in Piazzetta Prendiparte n. 2 in Bologna.**

2) **Per il lotto 1 il prezzo base d’asta è di Euro 72.000,00**

Per il lotto 2 il prezzo base d’asta è di Euro 124.000,00

Per il lotto 3 il prezzo base d’asta è di Euro 80.000,00

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 presso **la Banca EMILBANCA CRED. COOPERAT. filiale di via Riva Reno a Bologna, Iban IT 83 C 07072 02409 000000 730823, intestato a “Liquidazione giudiziale RINOVA PLAST SAS DI CACCIARI ANTONIO”** 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 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.ssa Maria Cristina Bonfiglioli tel. 051/550294.

LOTTO n. 1

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

(come da relazione tecnica agli atti)

Quota indivisa di 1/2 di appartamento posto al primo piano ed ultimo senza ascensore, con pertinenze a piano terreno, in un fabbricato bifamiliare edificato nei primi anni settanta, in comune di Minerbio (Bo) in via Savena Superiore n.86/B, oltre a **Piena Proprietà** di aree urbane.

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 costituita servitù di passaggio pedonale gravante sull'area mappale 49 sub 12, a favore dell'abitazione sub 6 del piano terra, limitatamente per permettere l'accesso al locale centrale termica sub 3 del piano terra per le operazioni di manutenzione alla caldaia.

ATTUALE IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

Beni trasferiti per la sola quota indivisa di 1/2 (un mezzo):

Catasto Fabbricati del Comune di Minerbio, foglio **52**:

- particella **49**, sub. **7** (ex sub 2 abitazione piano primo con magazzini di pertinenza piano terra) graffiato con il sub **4** (scala esterna piano terra), via Savena Superiore n.86/B, p.T-1, Cat. A/3, Classe 3, consistenza vani 7, Superficie Catastale Totale mq. 131, Superficie Catastale Totale escluse aree scoperte mq. 123, R.C. euro 668,81;
- particella **49**, sub. **9**, categoria F/1 di mq.222 (di cui all'elaborato planimetrico prot. BO0127823 08.11.2023 quali aree urbane di pari superficie).

Beni trasferiti per la Piena Proprietà:

Catasto Fabbricati del Comune di Minerbio, foglio 52:

- particella 49, sub.10, categoria F/1 di mq. 238;

- particella 49, sub. 12, cat. F/1 di mq. 1.363

(di cui all'elaborato planimetrico prot. BO0127823 08.11.2023 quali aree urbane di pari superfici)

- particella 2, sub. 2, cat. F/1 di mq. 83 (di cui all'elaborato planimetrici prot. BO0125993 del 03.11.2023 quale area urbana della medesima superficie).

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, facente parte di un fabbricato costruito in data successiva al 1° settembre 1967, agli atti del Comune di Minerbio risultano rilasciati i seguenti titoli abilitativi:

- Licenza Edilizia n.74 rilasciata in data 17.06.1974 per la costruzione del fabbricato bifamiliare;

- Licenza Edilizia n.10 rilasciata in data 07.03.1975 quale variante in corso d'opera per la costruzione del fabbricato bifamiliare;

- Licenza Edilizia n.58 rilasciata in data 02.12.1975 quale ulteriore variante in corso d'opera per la costruzione del fabbricato bifamiliare;

- Rilascio di abitabilità prot.3996/1976;

- Concessione Edilizia in Sanatoria n.210 rilasciata in data 28.10.1991 (domanda del 29.09.1986 di condono edilizio legge n.47/85), con contestuale rilascio di agibilità, relativamente ai fabbricati accessori (baracche/magazzini piano terra)

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

- *lievi modifiche interne;*

- *la finestra della camera lato nord-est è posizionata in una parete diversa dal progetto (progetto lato est, realtà lato nord);*

- *le tre portefinestre (soggiorno-camera-cucina) sono di altezze difformi dal progetto, ossia mt.2,42 circa in luogo di mt. 2,50 indicati nel progetto;*

- *le due rampe della scala esterna sono difformi nei gradini;*

- *la facciata est in corrispondenza della scala esterna doveva essere aperta con la scala stessa a vista; altresì l'apertura è stata tamponata (chiusa) in muratura;*

- *la lesena quale sorta di finta finestra sul alto sub sotto al porticato/terrazzo è stata chiusa;*

- *ampliamento abusivo nel retro degli accessori di pertinenza (magazzini/baracche); ampliamento che dovrà essere demolito.*

L'immobile in esame non è pertanto urbanisticamente conforme. Il tutto sarà da regolarizzare a cura e spese dell'aggiudicatario.

A tal proposito si precisa che la procedura non è in grado di quantificare i costi e le metodologie per la regolarizzazione, che dovranno essere valutate dai potenziali aggiudicatari con l'ausilio di un proprio tecnico di fiducia di concerto con l'ufficio tecnico edilizia privata del comune di Minerbio”.

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 dai proprietari. Si precisa che il 50% della proprietà dell'abitazione con relative pertinenze (baracche/magazzini) non è soggetta a procedura di liquidazione giudiziale. Inoltre si precisa che una porzione dei magazzini/baracche è occupato senza titolo dagli inquilini del piano terra (Lotto 2 della procedura - sub catastale 6).

LOTTO n. 2

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

(come da relazione tecnica agli atti)

Piena proprietà di appartamento sito in Comune di Minerbio (BO) via Savena Superiore, con area cortiliva, **oltre a quota indivisa di ½ di proprietà** di area urbana.

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 costituita servitù di passaggio pedonale gravante sull'area mappale 49, sub. 12, a favore dell'abitazione in parola sub 6 del piano terra, limitatamente per permettere l'accesso al locale centrale termica sub. 3 del piano terra per le operazioni di manutenzione alla caldaia.

ATTUALE IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

Beni trasferiti per la piena proprietà:

Catasto fabbricati del Comune di Minerbio, foglio 52:

- particella 49, sub. 6 (ex sub 1 abitazione) graffato con il sub 3 (locale caldaia), via Savena Superiore n.86/B, p.T., Cat. A/3, Classe 3, consistenza vani 7, Superficie Catastale Totale mq. 119, Superficie Catastale Totale escluse aree scoperte mq.119, R.C. euro 668,81;
- particella 49, sub. 11 categoria F/1 di mq.190 quale area cortiliva (di cui all'elaborato planimetrico prot. BO0127823 08.11.2023 quale area urbana di pari superfici)

Beni trasferiti per la sola quota indivisa di 1/2 (un mezzo):

Catasto fabbricati del Comune di Minerbio, foglio 52:

- particella 49, sub. 9, categoria F/1 di mq.222 (di cui all'elaborato planimetrico prot. BO0127823 08.11.2023 quali aree urbane di pari superficie)

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, facente parte di un fabbricato costruito in data successiva al 1° settembre 1967, agli atti del Comune di Minerbio risultano rilasciati i seguenti titoli abilitativi: Licenza Edilizia n.74 rilasciata in data 17.06.1974 per la costruzione del fabbricato bifamiliare; Licenza Edilizia n.10 rilasciata in data 07.03.1975 quale variante in corso d'opera per la costruzione del fabbricato bifamiliare; Licenza Edilizia n.58 rilasciata in data 02.12.1975 quale ulteriore variante in corso d'opera per la costruzione del fabbricato bifamiliare; Rilascio di abitabilità prot.3996/1976;

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

- *lievi modifiche interne;*
- *la finestra della camera lato nord-est è posizionata in una parete diversa dal progetto (progetto lato est, realtà lato nord);*
- *la finestra del soggiorno è stata progettata con una larghezza di cm.150, in luogo di cm. 110 rilevati;*
- *le dimensioni del ripostiglio esterno per la caldaia sono difformi dal progetto (sub 3).*

L'immobile in esame non è pertanto urbanisticamente conforme. Il tutto sarà da regolarizzare a cura e spese dell'aggiudicatario.

A tal proposito si precisa che la procedura non è in grado di quantificare i costi e le metodologie per la regolarizzazione, che dovranno essere valutate dai potenziali aggiudicatari con l'ausilio di un proprio tecnico di fiducia di concerto con l'ufficio tecnico edilizia privata del comune di Minerbio”.

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:

L'immobile è occupato in forza di un regolare contratto opponibile alla procedura di liquidazione, stipulato in data 30.04.2014 con decorrenza dal 01.05.2014 sino al 30.04.2018 (quadriennale), tacitamente rinnovato sino al 30.04.2026. Il contratto fu registrato in data 09.05.2014 al prot. [...]. Il canone mensile percepito attualmente è di Euro 600,00; le spese condominiali sono state forfettizzate in Euro 500,00 annui e soggette a conguagli di fine anno.

LOTTO n. 3

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

(come da relazione tecnica agli atti)

Piena proprietà di fabbricato cielo-terra adibito a laboratorio su due livelli terra e primo con circostante corte pertinenziale, oltre ad appezzamento di terreno sito in Comune di Minerbio (BO), via Savena Superiore n. 86/B.

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 Minerbio, foglio 52:

- particella **2**, sub. **1**, laboratorio con corte) via Savena Superiore n. 86/B, p.T-1, Cat. C/3, Cl. 3, Consistenza mq. 100, Superficie Catastale Totale mq. 155, R.C. euro 661,07.

Catasto Terreni del Comune di Minerbio, foglio 52:

- particella **54** di mq. 1.417, R.D. euro 19,83, R.A. euro 9,51.

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, facente parte di un fabbricato costruito in data anteriore al 1° settembre 1967, agli atti del Comune di Minerbio risulta rilasciata Concessione Edilizia in Sanatoria n.210 rilasciata in data 28.10.1991 (domanda del 29.09.1986 di condono edilizio legge n.47/85).

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

- *varie modifiche interne ed esterna (prospettiche finestre - porte ecc.);*
- *varie imprecisioni delle quote/misure riportate nell'elaborato grafico allegato al condono edilizio.*

Com'è ormai noto e consolidato tra i tecnici del settore, purtroppo all'epoca del primo condono edilizio della storia (Legge n.47/1985) venivano spesso depositati elaborati non particolarmente dettagliati, che riportavano solo gli elementi fondamentali per la regolarizzazione degli immobili senza particolari definizioni grafiche, o con quote e misure spesso errate. Tuttavia la sagoma esterna (che è il fattore più importante), è rispondente.

L'immobile in esame non è comunque urbanisticamente conforme. Il tutto sarà da regolarizzare a cura e spese dell'aggiudicatario.

A tal proposito si precisa che la procedura non è in grado di quantificare i costi e le metodologie per la regolarizzazione, così come sapere se è possibile effettuare o meno il cambio di destinazione d'uso, che dovranno essere valutate dai potenziali aggiudicatari con l'ausilio di un proprio tecnico di fiducia di concerto con l'ufficio tecnico edilizia privata del comune di Minerbio”.

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.**

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:

L'immobile è nella disponibilità della proprietà, ed è occupato da vari beni mobili (attrezzature ecc. ecc.).

Si precisa inoltre che nel retro del fabbricato la corte è recintata in quanto è presente un pollaio in esercizio.

La liberazione sarà da concordare con la curatela. Tuttavia si precisa che i beni mobili senza valore che dovessero permanere all'interno dell'immobile, saranno da liberare e smaltire a cura e spese dell'aggiudicatario.

Baricella lì 26 marzo 2024

IL NOTAIO DELEGATO
Dott. Luca Montalti