



TRIBUNALE DI BOLOGNA
Sezione Fallimentare

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

FALLIMENTO N. 152/2013

FALLIMENTO: "PIAN DEI GRILLI S.R.L."

G.D.: Dott.ssa Alessandra Mirabelli

CURATORE: Dott. Marcello Tarabusi

NOTAIO DELEGATO ALLA VENDITA: Dott. Maurizio Gullà

Il Notaio delegato alla vendita Dott. Maurizio Gullà, con studio in Bologna (BO), Vicolo Fantuzzi n. 5/b

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

visto il Programma di liquidazione approvato dal giudice delegato Dott.ssa Alessandra Mirabelli in data 8 gennaio 2025, dispone la vendita degli immobili compendio della procedura fallimentare in epigrafe fissando all'uopo:

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

per il lotto 8 alle ore **12.00** 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 8 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.

Si evidenzia che NON è prevista l'applicabilità degli artt. 571 e 572, terzo comma, c.p.c., nella parte in cui prevedono la possibilità di depositare offerte che siano inferiori al prezzo base d'asta, nel limite del 25%.

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 bancario n. **35268942**, presso la **BPER Banca S.p.A.**, filiale **Via G. Venezian in Bologna – IBAN IT6400538702406000035268942** 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 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, il notaio provvederà:

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. Marcello Tarabusi tel. 051/582270.

LOTTO 8

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Palazzina composta da un totale di n. 4 appartamenti oltre corti esclusive e aree esterne di servizio sita nel Comune di Castiglione dei Pepoli.

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 Castiglione dei Pepoli:

N.	Foglio	Mappale	Subalterno	Piano Castale	Cat. Catastale	Classe	Consistenza	Sup. Tot. (mq)	Sup. Tot. Escluse aree scoperte (mq)	R.C.
1	5	955	37 38	T-1	A/3	1	2,5 vani	52 mq	50 mq	126,53 €
2	5	955	39 40	T-1	A/3	1	5,5 vani	87 mq	86 mq	278,37 €
3	5	955	41 42	T-1	A/3	1	5,5 vani	87 mq	85 mq	278,37 €
4	5	955	43 44	T	A/3	1	4 vani	76 mq	68 mq	202,45 €

PARTI COMUNI

Foglio	Mappale	Subalterno	Piano	Descrizione
5	955	32	T	CORTE COMUNE AI SUB. 37-38-39-40-41-42-43-44

TERRENI DI PROPRIETA' ESCLUSIVA

Terreni								
Foglio	Mappale	Cat. Catastale	Qualità	Classe	Sup. Tot. (mq)	R.D.	R.A.	Intestatario Catastale
5	804	T	Seminativo	1	15	0,03 €	0,07 €	Pian dei Grilli s.r.l.
5	1190	T	Seminativo	1	80	0,14 €	0,35 €	Pian dei Grilli s.r.l.

NORMATIVA URBANISTICA:

Come attestato dal perito stimatore Geom. Adriano Borri per l'immobile oggetto di trasferimento, agli atti del Comune di Castiglione dei Pepoli risultano rilasciati i seguenti titoli abilitativi:

Permesso di costruire PG 7300 del 31/05/2006 per "Ristrutturazione ed ampliamento di fabbricato per civile abitazione". La pratica fornita dall'Amministrazione comunale contiene:

- Autorizzazione Vincolo idrogeologico;
- Asseverazione del professionista di conformità agli strumenti urbanistici;
- Denuncia deposito strutturale e relativi allegati Dichiarazione di conformità; relazione sismica; relazione, Strutturale Tav. 1-2-3-4;
- Nomina Collaudatore;
- Comunicazione inizio lavori;
- Progetto impianto di riscaldamento e relazione ex Legge 10;
- Tav. 1 Stato di fatto; Tav. 2a Progetto; Tav. 3a Interventi; Tav. 4a Planimetria dimostrativa; Tav. 5 Smaltimento acque reflue; Tav. 6a Barriere architettoniche; Tav. 7 Relazione tecnica illustrativa; Tav. 8 Documentazione fotografica; Tav. 9 PRG e Conteggio superfici; Tav. 9° Conteggio superfici; Tav. 10 Planimetrie Catastali; Tav. 11 EdM; Tav. 12 Tabella superfici; Tav. 13 Tabella delle sup. Areo – Illuminanti.
- Relazione Tecnica 1;
- Relazione Tecnica 2;
- Volturazione PdC a Sarti Roberto Global Casa Trading.
- *Denuncia di Inizio Attività del 29/07/2009 senza protocollo depositata da Pian dei Grilli Srl per "Ultimazione dei lavori".* La pratica fornita dall'Amministrazione comunale contiene:
 - Modulo; Relazione di Asseverazione;
 - Dichiarazione Ipripi;
 - Documentazione fotografica;
 - Edm e PRG;
 - Relazione tecnica;
 - Tavola grafica 2° - Progetto;

Lo stesso perito stimatore precisa quanto segue: *"La presente non entra in merito alla legittimità degli atti amministrativi ma alla sola corrispondenza grafica agli stessi. In relazione ai titoli abilitativi concessi dall'amministrazione comunale, si osserva la sostanziale non corrispondenza della sagoma planivolumetrica e delle partizioni interne rispetto all'elaborato grafico di cui alla Denuncia di Inizio Attività del 29/07/2009 senza protocollo, salvo le tolleranze edilizie ed in particolare salvo le seguenti difformità:*

- Mancata conclusione opere interne;
- Lievi difformità nel posizionamento delle forature esterne;
- *Maggior altezza porzione centrale edificio: Sul tema lo scrivente ha depositato istanza di chiarimento al Comune di Castiglione dei Pepoli, il quale ha riscontrato con la nota del 16/03/2024 e con la documentazione consegnata in data 19/07/2024. Senza entrare nel merito alla legittimità dei titoli edilizi, emerge a parere dello scrivente la non sanabilità della maggiore altezza del corpo centrale, con la conseguente necessità di riduzione in pristino, salvo (cit. risposta comune del 23/04/2024) l'"acquisizione di atto di assenso della proprietà confinante, in estensione a quanto già concesso con atto del 22/02/2006".*

In riferimento alla Denuncia di Inizio Attività del 29/07/2009, si rileva la non corrispondenza, in particolare modo per quanto attiene alla maggior altezza del corpo centrale dell'edificio. Lo scrivente ritiene che, allo stato, salvo quanto indicato dal Responsabile del SUE del Comune di Castiglione dei Pepoli con nota prot. 3469 del 23/04/2024, la difformità non possa ritenersi sanabile con le procedure previste dal D.P.R. 380/2001 e dalla L.R. 23/2004, per cui si prospetta un costo di demolizione e ripristino stimato in circa 35.000,00 €. A seguito di specifica Ordinanza di demolizione emessa dal dirigente o responsabile dell'ufficio competente, l'aggiudicatario dovrà valutare l'esistenza o meno dei presupposti di cui all'art. 34 (L) del D.P.R. 380/20012, stimabile in circa 15-20.000,00 €, salvo i diritti di terzi."

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 gli immobili sono liberi in stato di semi-abbandono.

Bologna li 28.01.2025

IL NOTAIO DELEGATO
Dott. Maurizio Gullà