



TRIBUNALE DI BOLOGNA
Sezione Fallimentare

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

LIQUIDAZIONE CONTROLLATA EX ART. 213 E 275 C.C.I.I.
LIQUIDAZIONE CONTROLLATA N. 55/2024 "CAPUZZO STEFANO"
G.D.: Dott. Maurizio Atzori
LIQUIDATORE: Avv. Angela Bossone
NOTAIO DELEGATO ALLA VENDITA: Dott. Alberto Buldini

Il Notaio delegato alla vendita Dott. Alberto Buldini, con studio in San Giovanni in Persiceto (BO), Corso Italia n. 45

Visti gli artt. 275 c.c.i.i. ed in quanto compatibili gli art. 213 e 216 c.c.i.i.;

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

visto il Programma di liquidazione approvato dal giudice delegato Dott. Maurizio Atzori in data 28 novembre 2024, dispone la vendita degli immobili compendio della procedura fallimentare in epigrafe fissando all'uopo:

l'udienza del giorno **16 aprile 2025**

per il lotto unico alle ore **10.15** per quanto attiene alla vendita senza incanto stabilendo le seguenti modalità e condizioni:

- 1) La vendita avrà luogo in apposita Sala sita in **Piazzetta Prendiparte n. 2- Bologna**;
- 2) **Per il lotto unico il prezzo base d'asta è di Euro 71.890,00**
- 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 Solution Bank S.p.A., Filiale 50 di via Mazzini, 95/B, in Bologna, **IBAN: IT97 B032 7302 4010 0050 9800 796**, c.c. n. 00509800796, intestato a CAPUZZO STEFANO LIQUID. CONTROL., 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.

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 (ivi inclusa la pubblicità sul sito www.ivgbologna.it e, di riflesso, su www.astagiudiziaria.com e www.immobiliare.it) 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 Avv. Angela Bossone Tel. 051.19613253 - Mobile 349.7463452.

LOTTO UNICO

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

(come da relazione tecnica agli atti)

“Quota di 1/2 indivisa di proprietà di un appartamento distribuito su tre livelli: terra, primo e secondo. Ubicato nel centro storico del Comune di Cento, in Via Bartolomeo Campagnoli n. 12, più in particolare nella Corte del Teatro al civico 12. Inoltre al piano interrato sono presenti delle unità accessorie: l'autorimessa (sub. 4), la cantina (sub. 65) e il posto auto (sub. 14)”.

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 Cento:

- Foglio 63 mappale 209 subalterno 71 – cat. A/2 APPARTAMENTO cl. 2 – Consistenza 14 vani – Sup. catastale totale 261 mq (Totale escluse aree scoperte 254 mq) – R.C. 2.205,27 € – Indirizzo catastale Via Bartolomeo Campagnoli n. 12 – Piano T-1-2.
- Foglio 63 mappale 209 subalterno 4 – cat. C/6 AUTORIMESSA cl. 3 – Consistenza 28 mq – Sup. catastale totale 30 mq – R.C. 144,61 € – Indirizzo catastale Via Bartolomeo Campagnoli – Piano S1.
- Foglio 63 mappale 209 subalterno 65 – cat. C/2 CANTINA cl. 1 – Consistenza 6 mq – Sup. catastale totale 9 mq – R.C. 15,80 € – Indirizzo catastale Via Bartolomeo Campagnoli – Piano S1.
- Foglio 63 mappale 209 subalterno 14 – cat. C/6 POSTO AUTO cl. 3 – Consistenza 13 mq – Sup. catastale totale 13 mq – R.C. 67,14 € – Indirizzo catastale Via Bartolomeo Campagnoli – Piano S1.



Come espressamente evidenziato nella perizia estimativa del perito stimatore Geom. Adriano Borri, depositata nel fascicolo dell'esecuzione, la planimetria catastale dell'appartamento non corrisponde allo stato rilevato; **sarà onere e cura dell'aggiudicatario provvedere alla relativa regolarizzazione.**

NORMATIVA URBANISTICA:

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

- Autorizzazione Edilizia prot. n. 5354 prot. U.T. n. 363 richiesta il 12/05/1988 e rilasciata il 03/06/1988 al sig. XXXXXXXXXXXX – Tinteggiatura, rifacimento parte di intonaci, impianti elettrici, manutenzione doccia e grondaia, sostituzione parziale dell'impianto elettrico, levigatura dei vani scala;
- Concessione Edilizia prot. n. 15821 prot. U.T. n. 860 richiesta il 17/12/1990 e rilasciata il 15/06/1992 alla ditta "XXXXXXXXXXXXX." – Recupero edilizio in Centro Storico area Ex Carpeggiani;
- Autorizzazione Edilizia prot. n. 596 prot. U.T. n. 301 richiesta il 25/07/1991 e rilasciata il 04/09/1991 al "XXXXXXXXXXXXX" – Interventi di manutenzione straordinaria;
- Autorizzazione Edilizia prot. n. 792 prot. U.T. n. 524 richiesta il 17/09/1992 e rilasciata il 30/09/1992 al "XXXXXXXXXXXXX" – Installazione di parapetto di protezione in vano ascensore;
- Concessione Edilizia in Variante prot. n. 3465 prot. U.T. n. 81 richiesta il 15/06/1992 e rilasciata il 20/04/1995 alla ditta "XXXXXXXXXXXXX" – Variante alla C.E. 860/1992 per modifiche interne e prospettiche con diversa distribuzione d'uso nell'ambito dei vari corpi di fabbrica;
- Concessione Edilizia in Sanatoria prot. n. 6491 prot. U.T. n. 98 richiesta il 20/03/1996 e rilasciata il 27/06/1996 alla ditta "XXXXXXXXXXXXX." – Lievi modifiche interne e prospettiche in fabbricato in variante al progetto con C.E. n. 81/1992;
- Abitabilità con sopralluogo dell'ufficiale sanitario prot. n. 23866 richiesta in data 14/11/1996 e rilasciata il 14/05/1997 alla ditta "XXXXXXXXXXXXX" – Riferita alla C.E. n. 860/1992, C.E. Variante n. 81/1995 e C.E. Sanatoria n. 98/1996;
- Denuncia di Inizio Attività prot. n. 20323 prot. U.T. n. 354 depositata il 19/05/2005 dal sig. XXXXXXXXXXXXXXXX – Cambio d'uso da negozio ad abitazione al piano terra, esecuzione di tamponamento per la parziale chiusura delle vetrine e realizzazione di scala comunicante con l'appartamento al piano primo, realizzazione di veranda nel cavedio dell'appartamento al piano primo con infisso di alluminio e vetrocamera;
- Certificato di Conformità Edilizia e Agibilità con silenzio/assenso prot. n. 859 richiesta il 14/11/2007 dal sig. XXXXXXXXXXXXX – Riferita alla D.I.A. n. 354/2005.

Il perito stimatore precisa quanto segue: *“Premesso che la presente analisi 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 e con specifico riferimento all'appartamento, si osserva la non corrispondenza all'elaborato grafico di cui alla Denuncia di Inizio Attività n. 354/2005, in particolare si sono riscontrate le seguenti difformità:*

- *Il cavedio al piano primo attualmente è chiuso integralmente con gli infissi soprastanti, anziché essere chiuso solamente per la metà della superficie, con conseguente trasformazione del terrazzo del piano primo in volume chiuso;*
- *Nelle camere da letto poste al piano secondo, sono stati creati due ripostigli attraverso la delimitazione con pannelli in legno;*
- *In riferimento al piano seminterrato, si osserva la sostanziale corrispondenza all'elaborato grafico di cui al C. E. in Sanatoria n. 98/1996, salvo tolleranze ai sensi dell'art. 19 bis della L.R. 23/2004.”*

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 "F".

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'unità immobiliare sub. 71 è abitata dalla Sig.ra ** e figli, che inoltre detiene l'assegnazione della casa coniugale allargata all'autorimessa sub. 4 e alla cantina sub. 65. All'interno della cantina sub. 65 sono presente dei comandi che si ipotizza siano a servizio del condominio. Dalla relazione notarile allegata alla presente, il vano viene altresì indicato come "locale pompe"."*

La sopra citata assegnazione della casa coniugale è stata trascritta a Ferrara il 15 luglio 2011 all'art. 8048, precisandosi che la cancellazione della formalità resta a carico degli aggiudicatari.

San Giovanni in Persiceto, 12 febbraio 2025

Il Notaio Delegato
Dott. **ALBERTO BULDINI**



Io sottoscritto dottor **ALBERTO BULDINI**, Notaio iscritto presso il Collegio notarile di Bologna con residenza in San Giovanni in Persiceto, quale professionista delegato ex art. 591 bis dal Giudice Delegato nell'ambito della Liquidazione controllata n. 55/2024 R.G. presso il Tribunale di Bologna, ai sensi del comma 9 bis dell'art. 16 bis del D.L. 17 dicembre 2012 n. 221 convertito in Legge 18 dicembre 2012 n. 294 e s.m.i., attesto che la presente copia analogica composta di cinque fogli, esente da imposta di bollo ai sensi dell'art. 18 del D.P.R. 30 maggio 2012 n. 115, estratta con modalità telematiche, è conforme al corrispondente atto di me Notaio, quale ausiliario del Giudice, contenuto nel relativo fascicolo informatico.

San Giovanni in Persiceto, 12 febbraio 2025

