



TRIBUNALE DI BOLOGNA
Sezione Fallimentare

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

CONCORDATO PREVENTIVO N. 03/2021

CONCORDATO PREVENTIVO: "COSTRUZIONI EDILI FERRUCCIO MAESTRAMI DI FONTI ANNA MARIA & FIGLI S.N.C."

G.D.: Dott. Maurizio Atzori

LIQUIDATORE GIUDIZIALE: Dott. Riccardo Cenci

NOTAIO DELEGATO ALLA VENDITA: Dott.ssa Emanuela La Rosa

Il Notaio delegato alla vendita Dott.ssa **Emanuela La Rosa**, con studio in San Giovanni in Persiceto (BO), Corso Italia n. 35

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

Visto il Programma di liquidazione approvato dal giudice delegato Dott. Maurizio Atzori in data 16 dicembre 2022 per il lotto 7 e in data 11 luglio 2023 per il lotto 11 e successivo provvedimento approvato in data 28 novembre 2024 per entrambi i lotti, dispone la vendita degli immobili compendio della procedura fallimentare/concorsuale in epigrafe fissando all'uopo:

l'udienza del giorno:

2 Aprile 2025

per il **lotto 7 Imm alle ore 11,00** per quanto attiene alla vendita senza incanto
per il **lotto 11 Imm alle ore 11,15** per quanto attiene alla vendita senza incanto
stabilendo le seguenti modalità e condizioni:

- 1) La vendita avrà luogo in **Bologna, Piazzetta Prendiparte n. 2;**
- 2) **Per il lotto 7 Imm il prezzo base d'asta è di Euro 65.600,00**
Per il lotto 11 Imm il prezzo base d'asta è di Euro 2.560,00

Si precisa altresì che il prezzo di aggiudicazione del bene sia comprensivo degli oneri notarili previsti dall'art. 591 bis II co n° 11 c.p.c., dovuti dall'aggiudicatario.

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

- Euro 50,00 per gli immobili valutati fino a Euro 1.000,00;
- Euro 500,00 per gli immobili valutati oltre i 1.000,00 fino a 10.000,00;
- Euro 1.000,00 per gli immobili valutati oltre i 10.000,00 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 bancario presso la

EmilBanca, filiale di Bologna, via Mazzini,
Iban IT66 H 07072 02403 000000425754

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, 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 Liquidatore Giudiziale Dott. Riccardo Cenci Tel 051/881613
Maggiori informazioni possono essere fornite dall'Ufficio Unico Vendite sito nel il Tribunale di Bologna, via Farini n. 1, piano 2°.

LOTTO 7 IMM

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

(come da relazione tecnica agli atti)

“ Piena proprietà per la quota di 1/1 su porzione di fabbricato ad uso abitativo, con annessa cantina. Sito in Comune di Loiano (BO), Piazza Ubaldino n. 5.

L'appartamento è posto al piano secondo ed internamente gli spazi sono suddivisi in: zona giorno costituita da ingresso su soggiorno con angolo cucina, zona notte con corridoio di distribuzione, una camera singola con balcone, una camera matrimoniale, bagno e ripostiglio.”.

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 Loiano (BO), foglio **31**:

- Foglio 31 Part 714 Sub 9, Cat. A/3 Classe 3, Superficie 74,00 mq, Rendita € 278,89 – Piazza Ubaldino n. 5, piani S1-P2.

NORMATIVA URBANISTICA:

Come attestato dal perito stimatore Arch. Lorenzo Castagnetti per l'immobile oggetto di trasferimento, facente parte di un fabbricato costruito in data successiva al 1° settembre 1967, agli atti del Comune di Loiano (BO) risultano rilasciati i seguenti titoli abilitativi:

- Licenza n. 343 del 28/08/1968 per costruzione di nuovo fabbricato;
- Abitabilità del 15/06/1972, Prot. n. 2137;
- C.Ed. n. 40 del 18/10/2000 Prot. n. 7492 a sanatoria della precedente concessione;
- D.I.A. n. 838 del 24/02/2004 Prot. n. 1953 per modifiche interne.

Da quanto concesso e quanto rilevato non si riscontrano difformità di rilievo. Si segnala però che l'iter relativo all'atto abilitativo che stabilisce l'ultimo Stato Legittimo (rif. D.I.A. n. 838 del 24/02/2004, Prot. n. 1953) non si è concluso, in quanto non risulta depositata la Comunicazione di Fine Lavori e conseguente Segnalazione Certificata di Conformità Edilizia e Agibilità (SCCEA). Il sopracitato titolo edilizio ha durata triennale ed è quindi scaduto. Sarà quindi necessario regolarizzare le difformità, con eventuali oneri e spese per il completamento di tale procedura interamente a carico dell'aggiudicatario.

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 "D".

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 sottoposto a contratto di locazione registrato il 15/06/2021 e valido fino al 14/06/2025.

LOTTO 11 IMM

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

(come da relazione tecnica agli atti)

"Piena proprietà su terreni agricoli non edificati. Siti in Comune di Loiano, località Anconella (BO), Via Anconella snc."

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 Terreni del Comune di Loiano (BO), foglio **6**:

- Foglio 6 Part 184, Cat. BOSCO CEDUO Classe 3, Superficie 01 ha 25 are 67 ca, R.D. € 6,49 R.A. € 1,95;
- Foglio 6 Part 343, Cat. BOSCO CEDUO Classe 3, Superficie 03 are 20 ca, R.D. € 0,17 R.A. € 0,05.

NORMATIVA URBANISTICA:

Come attestato dal perito stimatore Arch. Lorenzo Castagnetti per l'immobile oggetto di trasferimento, agli atti del Comune di Loiano (BO) risulta che:

“gli immobili oggetto della presente stima ricadono in ambito *Agricolo di Rilievo Paesaggistico* e sono interessati dai seguenti vincoli:

Regolamento Urbanistico Edilizio (R.U.E. Approvato con delibera CC n. 69 del 24/09/2014):

- M - Infrastrutture viarie e ferroviarie (Art. 65) - relativamente a Foglio 6 Part 184;
- ARP - Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico (Art. 50) - relativamente a Foglio 6 Part 184;
- AVN - Aree di valore naturale e ambientale (Art. 49) - relativamente al Foglio 6 Partt 184 - 343.

Piano Strutturale Comunale vigente (P.S.C. approvato con delibera CC n. 68 del 24/09/2014):

- Aree per infrastrutture della mobilità (Titolo IV Capo I) - relativamente a Foglio 6 Part 184;
- AVN - Aree di valore naturale e ambientale (Art. 29) - relativamente a Foglio 6 Partt 184 - 343;
- ARP - Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico (Art. 29) - relativamente a Foglio 6 Part 184;
- Limiti di rispetto delle infrastrutture viarie e ferroviarie (Art. 67) - relativamente a Foglio 6 Part 184;
- Connettivo ecologico diffuso (Art. 34.3) - relativamente a Foglio 6 Partt 184 - 343;
- Aree a rischio di amplificazione degli effetti sismici locali (Art. 60 NTA) – relativamente a Foglio 6 Part 184;
- B - U.I.E. da sottoporre a verifica - Limiti delle Unità Idromorfologiche Elementari (U.I.E.) Bacino del fiume Reno (Art. 59)^[SEP]relativamente a Foglio 6 Partt 184 - 343;
- C - U.I.E. idonee o con scarse limitazioni usi urbanistici - Limiti delle Unità Idromorfologiche Elementari (U.I.E.) Bacino del fiume Reno (Art. 59)^[SEP]relativamente a Foglio 6 Part 184;
- Sistema forestale e boschivo (Art. 42) - relativamente a Foglio 6 Partt 184 - 343;
- Unità di paesaggio - Udp n. 4: Loiano (Art. 32) - relativamente a Foglio 6 Partt 184 - 343;
- Vincolo idrogeologico (Art. 51) - relativamente a Foglio 6 Partt 184 -343.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE:

Dalla relazione del perito risulta che l'immobile è libero

Bologna lì 20 Febbraio 2025

IL NOTAIO DELEGATO
Dott.ssa Emanuela La Rosa