



TRIBUNALE DI BOLOGNA
Sezione Fallimentare

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE
1° ESPERIMENTO DI VENDITA

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 62/2025

"IL PRINCIPE DI FACCINI MARCO"

GIUDICE DELEGATO: dottoressa ANTONELLA RIMONDINI

CURATORE: dottoressa ESTERINA LITTARDI

NOTAIO DELEGATO ALLA VENDITA: dottor MARCO ORLANDONI

Il Notaio delegato alla vendita **dottor MARCO ORLANDONI** con studio in Bologna, Piazza Trento e Trieste n. 2/2:

- visti gli articoli 570 e seguenti c.p.c.;
 - vista l'approvazione del Programma di Liquidazione da parte del Giudice Delegato in data 13 febbraio 2026;
 - rilevato che detto Programma di Liquidazione risulta completo con riferimento a tutte le attività di liquidazione da espletarsi ai sensi dell'art. 213, II comma e seguenti, CCII;
 - vista l'autorizzazione alla vendita del Giudice Delegato in data 13 febbraio 2026 e la contestuale nomina di me Notaio quale delegato alla vendita ex art. 216 CCII per tutte le operazioni descritte nel medesimo Programma di Liquidazione;
- dispone la vendita senza incanto degli immobili, compendio della procedura concorsuale in epigrafe, fissando all'uopo l'udienza del giorno:

10 GIUGNO 2026
per il lotto 1 Imm.
(corrispondente al Lotto Unico della perizia stimativa)
ad ore 10.15

stabilendo le seguenti modalità e condizioni.

La vendita si terrà presso la *sala aste dei Notai delegati sita in Bologna, Piazzetta Prendiparte n. 2.*

La alienazione dei beni immobili oggetto della procedura indicata in epigrafe avverrà secondo le modalità di vendita senza incanto disciplinata dagli artt. 534 bis e 570 c.p.c. e seguenti. In particolare:

- 1) Il trasferimento dei beni immobili si avrà con provvedimento giudiziario su proposta del Notaio delegato alla vendita.
- 2) Il prezzo base d'asta, come da Programma di Liquidazione debitamente autorizzato dal Giudice Delegato, è:



Per il lotto n. 1 Imm. (corrispondente al Lotto Unico della perizia stimativa) il prezzo base d'asta è di Euro 67.000,00.

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, Via Farini n. 1, piano 2° sportello B, 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

**BPER BANCA
VIA VENEZIAN
BOLOGNA
IBAN: IT68T0538702400000004507241**

di una somma pari al 20% del prezzo da lui proposto, da imputarsi a cauzione,

La domanda di partecipazione dovrà riportare le complete generalità dell'offerente o degli offerenti:

a) indicazione codice fiscale;

- copia del documento d'identità (carta d'identità o passaporto) e del codice fiscale di tutti gli offerenti
- nell'ipotesi di persona coniugata il regime patrimoniale prescelto;
- nel caso di un'offerta presentata per conto e per nome di una società, dovrà essere prodotto certificato camerale della C.C.I.A.A. dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente in udienza;
- copia del documento d'identità (carta d'identità o passaporto) del legale/legali rappresentante/i.

5) Si rende noto che i beni oggetto saranno soggetti 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.

6) Per la vendita **senza incanto** l'offerta dovrà essere depositata in busta chiusa presso l'**Ufficio Unico Vendite presso il Tribunale di Bologna, piano 2° sportello B**; 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) 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° sportello B**.

9) Come espressamente evidenziato dal Curatore dottoressa Esterina LITTARDI nel Programma di Liquidazione, debitamente approvato dal Giudice Delegato:

A) il prezzo di aggiudicazione dei beni immobili è comprensivo degli oneri notarili previsti dall'art. 591 bis II comma n. 11 c.p.c., dovuti dall'aggiudicatario;



B) 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, o nei casi previsti dalla legge la registrazione presso il Registro delle Imprese;

10) Si rende altresì noto:

- Che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;

- Che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;

- Che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;

11) Quanto alla pubblicità in funzione della vendita, nel Programma di Liquidazione debitamente approvato dal Giudice Delegato, 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 e il Curatore;

il Curatore provveda:

a) **alla Pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche dell'avviso di vendita secondo le modalità previste dal Ministero di Grazia e Giustizia e pubblicate sul relativo sito istituzionale.**

Si prevede altresì la pubblicazione integrativa del presente avviso di vendita, della perizia e della documentazione fotografica su www.ivgbologna.it e, di riflesso, su www.astagiudiziaria.com e www.immobiliare.it sezione aste, come da "standard pubblicitario".

Da ultimo si precisa che per informazioni tecniche relative agli immobili oggetto di vendita e anche per concordare un eventuale sopralluogo rivolgersi al **Curatore dottoressa Esterina LITTARDI Tel. 051/6447229, E-mail: esterinalittardi@studiolittardi.it**



DESCRIZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

costituente il

LOTTO n. 1 Imm. (corrispondente al Lotto Unico della perizia stimativa)

(come da documentazione prodotta dal Curatore)

Piena proprietà di porzioni del fabbricato posto nel **Comune di Budrio (BO), Frazione Vedrana, Via Zenzalino Nord n. 143**, costituite da un appartamento al piano terra con annessi, quali pertinenze, un vano ad uso cantina al piano terra in corpo di fabbrica separato, un vano ad uso autorimessa con portico al piano terra di corpo di fabbrica separato con annesso un vano ad uso cantina al piano interrato dello stesso corpo di fabbrica separato.

E' altresì compresa la comproprietà in ragione di 1/2 (un mezzo) della corte pertinenziale e stradello di accesso all'intero fabbricato, come meglio infra descritto.

Come espressamente evidenziato in perizia dall'estimatore agronomo SERRA Antonello, nonché nel Programma di Liquidazione approvato, si riporta testualmente quanto segue:

A) *"Immobile NON regolare, dotato di Segnalazione Certificata di Conformità Edilizia ed Agibilità";*

B) *"Si fa presente che l'immobile è stato oggetto di un incendio i cui danni hanno interessato, oltre ad impianti e finiture, anche le strutture dello stabile. L'appartamento ha subito ingenti danni che hanno devastato gli interni, tutti gli impianti, le murature e il solaio (in particolare travi portanti in legno); un calcolo approssimativo delle spese da sostenersi fornisce un importo pari a circa 130.000,00. Ogni onere riguardante la verifica dello stato delle strutture, il ripristino delle funzionalità strutturali del fabbricato e la presenza di eventuali danni apportati all'unità immobiliare sovrastante devono intendersi interamente a carico dell'aggiudicatario".*

ATTUALE IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

Catasto Terreni del Comune di Bologna:

- **foglio 60, mappale 54 sub 5**, VIA ZENZALINO NORD n. 143, piano T, categoria A/3, classe 3, vani 7, R.C.E. 704,96 (appartamento con cantina in corpo di fabbrica separato);

- **foglio 60, mappale 54 sub 7**, VIA ZENZALINO NORD n. 143, piano T-S1, categoria C/6, classe 3, mq 43, R.C.E. 166,56 (autorimessa con portico in corpo di fabbrica separato e cantina al piano interrato).

E' compresa la comproprietà in ragione di 1/2 (un mezzo) della corte pertinenziale e stradello di accesso al fabbricato, distinta al Catasto Terreni del suddetto Comune come segue:

- **foglio 60, mappale 35**, SEMIN ARBOR, classe 2, are 09.56, R.D.E. 11,16, R.A.E. 5,68.

In confine - come da perizia - con: ragioni Melideo Lucia, parti comuni, salvo altri.

PARTI COMUNI, SERVITU', CONVENZIONI E VINCOLI: - 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 stimativa effettuata dal perito stimatore, depositata nel fascicolo della procedura, alla quale si rinvia per una descrizione più analitica della consistenza dell'immobile sopra descritto. In particolare, si precisa che alle porzioni di fabbricato in oggetto spetta la rispettiva quota su tutte le comproprietà dell'edificio di cui sono parte, ai sensi di legge, per titolo o per destinazione, con particolare riferimento:

*** all'area cortiliva del complesso immobiliare censita al Catasto Fabbricati del Comune di Budrio al foglio 60, mappale 54 sub 4, Via Zenzalino Nord, piano T, B.C.N.C. (corte comune ai subalterni 5, 6, 7 e 8);

*** all'area di sedime del complesso immobiliare censita al Catasto Terreni del Comune di Budrio al foglio 60, mappale 54, ente urbano di mq 2.018.

NORMATIVA URBANISTICA:



Come attestato dal perito stimatore agronomo SERRA Antonello per l'immobile oggetto di trasferimento, facente parte di un fabbricato costruito in data **anteriore** al 1° settembre 1967, agli atti del Comune di Budrio (BO) risultano rilasciati i seguenti titoli abilitativi:

- Concessione Edilizia n. 11 prot. 842 del 21 gennaio 1982 rilasciata il 20 febbraio 1982 (costruzione di autorimessa);
- Concessione Edilizia n. 74 prot. 4695 del 28 maggio 1982 rilasciata il 19 luglio 1982 (costruzione di autorimessa);
- Autorizzazione Edilizia prot. 2973 rilasciata il 28 marzo 1985 (realizzazione di recinzione);
- Concessione Edilizia in sanatoria n. 289 rilasciata il 27 ottobre 1994 (condono Legg 47/85 art. 31);
- D.I.A. prot. 9748 del 20 aprile 2002;
- S.C.I.A. prot. 2052 del 27 gennaio 2018 (sanatoria);
- S.C.C.E.A. prot. 2313 del 31 gennaio 2018.

Come espressamente evidenziato in perizia dall'estimatore agronomo SERRA Antonello, si riporta testualmente quanto segue: *"L'immobile risulta NON conforme per i seguenti motivi:*

- modifiche a tramezzature interne non portanti;*
- difformità dimensionali e prospettiche del fabbricato accessorio.*

Presenti ulteriori non corrispondenze che, fatto salvo esito positivo degli accertamenti di natura sismica/strutturale, possono rientrare nella definizione di tolleranze ai sensi dell'art. 19-bis della L.R. 23/04 e non costituiscono abusi edilizi.

I costi per la regolarizzazione dell'immobile sono stimati in € 10.000,00 circa. Ogni onere deve intendersi 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 **"F"**.

CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI:

L'immobile viene venduto senza garanzia di conformità degli impianti, con onere e spese di adeguamento a carico dell'aggiudicatario. In particolare, come espressamente evidenziato dal perito stimatore *"Non è stato possibile reperire la certificazione di conformità di tutti gli impianti, pertanto l'aggiudicatario ai sensi del D.M. 22.01.2008 n. 37 dichiara di rinunciare irrevocabilmente alla garanzia di conformità degli impianti e di farsi interamente carico degli oneri e delle spese di adeguamento degli stessi alla normativa vigente in materia di sicurezza sollevando ai sensi dell'art. 1490 del codice civile gli organi della procedura esecutiva da ogni responsabilità al riguardo"*.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE:

Come espressamente evidenziato nella relazione peritale trattasi di: *"Immobile libero"*.

Bologna li 17 marzo 2026

IL NOTAIO DELEGATO
dottor **MARCO ORLANDONI**

