



TRIBUNALE DI BOLOGNA
Sezione Fallimentare

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 61/2025
"D.O.V. COSTRUZIONI Società a responsabilità limitata semplificata"
G.D.: Dott.ssa ALESSANDRA MIRABELLI
CURATORE: Dott.ssa ESTERINA LITTARDI
NOTAIO DELEGATO ALLA VENDITA: Dott. LUCA GUGLIELMINO

Il Notaio delegato alla vendita Dott. **Luca Guglielmino**, con studio in Pianoro (BO), via A. Costa n.55/2
Visti gli artt. 570 e ss c.p.c.

visto il Programma di liquidazione approvato dal giudice delegato Dott.ssa Alessandra Mirabelli in data 01/01/2026 e successivamente del 24/03/2026, dispone la vendita degli immobili compendio della procedura fallimentare/concorsuale in epigrafe fissando all'uopo:
l'udienza del giorno

10 GIUGNO 2026

per il **Lotto unico** alle ore **10,00** per quanto attiene alla vendita senza incanto

stabilendo le seguenti modalità e condizioni:

- 1) La vendita avrà luogo presso apposita Sala sita in **Piazzetta Prendiparte n. 2- Bologna;**
- 2) **Per il lotto unico il prezzo base d'asta è di Euro 135.000,00**

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 per i lotti fino ad Euro 1.000,00
- Euro 500,00 per i lotti da 1001,00 ad Euro 10.000,00
- Euro 1.000,00 per gli i beni da 10.001,00 fino a 50.000,00
- Euro 2.000,00 per i beni valutati oltre i 50.000,00 e fino a 300.000,00
- Euro 5.000,00 per i beni valutati oltre i 300.000,00 e fino a 650.000,00
- Euro 10.000,00 per tutti i beni 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 **BPER Banca, Via Venezian, Bologna,**

IBAN IT26T0538702400000004507027

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 curatore Dr.ssa Esterina Littardi Tel. 051/6447229.

Maggiori informazioni possono essere fornite dall'Ufficio Unico Vendite sito nel Tribunale di Bologna, via Farini n. 1, piano 2°.

LOTTO UNICO

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

(come da relazione tecnica agli atti)

"Intera proprietà di fabbricato cielo-terra adibito ad abitazione con stalla, fienile e magazzino, sviluppato su due livelli (terra e primo), con circostante corte pertinenziale, in comune di Castel Guelfo di Bologna, via Larga n. 8".

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.

Si precisa che:

risulta **trascritta a Bologna in data 22 settembre 2005, al n. 52958 gen. et n. 31967 part., una servitù di rifacimento condotta idrica, costituita con atto autenticato nelle firme dal notaio "omissis" in data 14 settembre 2005 n. 29.419/17.884 di rep., registrato a Imola in data 21 settembre 2005 n. 2393;**



risulta inoltre trascritta a Bologna in data 7 giugno 2007, al n. 36329 gen. et n. 19675 part., una servitù di costruzione della conduttura interrata per cavi a fibra ottica, costituita con atto autenticato nelle firme dal notaio "omissis" in data 29 maggio 2007 n. 36.124/3.803 di rep., debitamente registrato.

ATTUALE IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

CATASTO: Detti immobili sono riportati:

* nel **Catasto Fabbricati del Comune di Castel Guelfo di Bologna (BO)** con i seguenti dati identificativi:

Foglio 19 - Particella 114 - Subalterno 2 - VIA LARGA - Piano T-1 - Categoria A/4 - Classe 1 - Consistenza 6 Vani - Superficie Catastale Totale: 125 metri quadrati - Superficie Catastale Totale escluse aree scoperte: 125 metri quadrati - Rendita Catastale Euro 207,62;

Foglio 19 - Particella 114 - Subalterno 3 - VIA LARGA - Piano T-1 - Categoria D/10 - Rendita Catastale Euro 392,50;

* nel **Catasto Terreni del Comune di Castel Guelfo di Bologna (BO)** con i seguenti dati identificativi:

Foglio 19 - Particella 273, semin irrig di classe 1, di Are 09 e centiare 18, reddito dominicale Euro 11,28, reddito agrario euro 5,45 e

Foglio 19 - Particella 114, Ente Urbano, di Are 06 e centiare 41, (area di sedime e circostante al fabbricato).

Il Perito estimatore precisa che:

"Porzioni comuni da elaborato planimetrico

L'elaborato planimetrico prot. BO347001 del 21.11.2007, indica quale **BCNC (bene comune non censibile) il subalterno 1 del mappale 114, quale corte comune ai sub 2 e 3 del mappale 114. Si tratta di parte della corte circoscritta al fabbricato.**

Ai sensi dell'articolo 29, comma 1 bis, della Legge 52/85, come modificata ed integrata dal decreto legge 21 maggio 2010 n. 78, si attesta la conformità della sola planimetria catastale sub 2 (abitazione); la planimetria catastale del sub 3 è altresì difforme.

La regolarizzazione sarà da espletare a cura e spese dell'aggiudicatario."

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:

*"... relativamente all'immobile ...[in oggetto], realizzato antecedentemente al **al 1° settembre 1967**, come dichiarato dal richiedente, la ricerca di documentazione utilizzando i dati da Lei forniti non ha prodotto alcun risultato.*

L'immobile è ovviamente privo del certificato di abitabilità/agibilità.

La rispondenza edilizia di quanto in oggetto va, pertanto, ricercata nel primo accatastamento che risale al 03 settembre 1984 per il sub 2 (abitazione), e al 21 novembre 2007 per il sub 3 (stalla-magazzino).

Il tutto previa verifica della sagoma del fabbricato rispetto ai vecchi foglio di mappa del cessato catasto terreni (primi decenni del 900), e d'impianto (fine anni sessanta sino al 1990 circa).

Mappe catasto cessato e d'impianto

Ebbene iniziando dalla mappa del cessato catasto, si evince che l'abitazione su due livelli era già esistente prima del 01.09.1967. Altresì la mappa non riporta la porzione posta nel retro su un unico livello ad uso magazzino.

Pertanto, tale porzione, da considerarsi un ampliamento successivo, non è presente nel cessato catasto dei primi 900, ma è presente nella mappa del catasto d'impianto successivo, la quale tuttavia riporta degli aggiornamenti post 1967.



Nella visura storica del mappale 114 ente urbano, ossia dell'area di sedime del fabbricato, è riportata una variazione del 21 febbraio 1973, la quale farebbe supporre che tale porzione ampliata sia successiva al 1967. Tuttavia potrebbe anche essersi verificata l'ipotesi che tale porzione sia 5 verosimilmente antecedente al 1973, volendo pertanto anche antecedente anche al 01.09.1967, ma che sia stata denunciata solamente nel 1973.

Pertanto la data esatta di esecuzione della porzione del retro sviluppata su un unico livello ad uso magazzino, non è dato a sapere.

Planimetrie catastali 1984 (abitazione) e 2007 (stalla – fienile . magazzino)

La prima denuncia al catasto fabbricati dell'abitazione su due livelli è avvenuta in data 03.09.1984 con scheda prot.025980 (sub 2). Lo stato di fatto dei luoghi è rispondente alla relativa planimetria, e comunque rientrante nelle tolleranze costruttive di cui all'ex art. 19 bis della legge n.23/2004, comma 1 bis – lettera d) (con modifiche legge regionale n.5 del 25.07.2025).

Altresì la prima denuncia al catasto fabbricati della porzione adibita a stalla-fienile-magazzino nel retro è avvenuta in data 21.11.2007 al prot. BO0347001(sub 3). Lo stato di fatto dei luoghi non corrisponde alla planimetria per le difformità in seguito accertate ed elencate:

- il magazzino su un unico livello posto nel retro in fondo, è stata modificato recentemente senza titolo mediante aperture e chiusure di porte esterne e finestre, mentre la porzione del magazzino stesso posta nell'angolo ovest, un tempo su due livelli (legnaia e porcile con soprastante ripostiglio), è stata demolita creando così un unico livello predisposto per un bagno. L'intero magazzino sembrerebbe comunque essere stata demolito e ricostruito, rispettando verosimilmente la sagoma preesistente.

L'immobile in esame non è pertanto urbanisticamente rispondente. 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 Castel Guelfo di Bologna".

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 ad uso abitativo 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) - redatto in data 16.06.2022, dal quale risulta che l'immobile 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 libero da persone, ed occupato da beni mobili ed arredi privi di valore (sia internamento alla casa che nella corte esterna), la cui liberazione e il relativo smaltimento sarà da redigere a cura e spese dell'aggiudicatario, previa verifica da parte della società in liquidazione nell'ipotesi che vi fosse qualche bene personale da ritirare."

Bologna li 8 aprile 2026

IL NOTAIO DELEGATO:

Dott. Luca Guglielmino

