



TRIBUNALE DI BOLOGNA
Sezione Fallimentare

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

N. 33/2025 - "MEDIANET GROUP S.R.L."

G.D.: Dott. Alessandra Mirabelli

CURATORE: Dott. Lorenzo Righini

NOTAIO DELEGATO ALLA VENDITA: Dott. Fabrizio Ferrante

Il Notaio delegato alla vendita Dott. Fabrizio Ferrante, con studio in Bologna, via Zamboni n. 4 (Bo) vista l'autorizzazione alla vendita del giudice delegato Dott.ssa Alessandra Mirabelli in data 16 marzo 2026;
Visti gli artt. 213 e 216 c.c.i.i.;
Visti gli artt. 570 e ss c.p.c;

AVVISA

che il giorno **24 giugno 2026**

avrà luogo la vendita/gara competitiva **telematica sincrona mista** degli immobili sotto descritti

- **per il lotto n. 1** alle ore **12.00** per quanto attiene alla vendita senza incanto
- **per il lotto n. 2** alle ore **12.45** per quanto attiene alla vendita senza incanto
- **per il lotto n. 3** alle ore **13.30** per quanto attiene alla vendita senza incanto
- **per il lotto n. 4** alle ore **14.10** 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) PREZZI BASE D'ASTA:

- **per il lotto n. 1: 94.000,00 Euro**
- **per il lotto n. 2: 122.000,00 Euro**
- **per il lotto n. 3: 62.000,00 Euro**
- **per il lotto n. 4: 90.000,00 Euro**

CAUZIONE: 20% del prezzo offerto

Ai sensi dell'art. 216 co. 7 CCII, le offerte di acquisto saranno ritenute efficaci anche se inferiori di non oltre un quarto al prezzo sopra stabilito.



ULTERIORI CONDIZIONI DI VENDITA:

Si precisa, altresì, che i prezzi di aggiudicazione dei beni **NON sono comprensivi degli oneri notarili previsti dall'art. 591 bis, II co, n° 11, c.p.c., che rimarranno a carico dell'aggiudicatario, che si stimano in:**

- Euro 2.408,00 (oltre I.V.A) PER IL LOTTO 1
- Euro 2.694,00 (oltre I.V.A) PER IL LOTTO 2
- Euro 2.366,00 (oltre I.V.A) PER IL LOTTO 3
- Euro 2.408,00 (oltre I.V.A) PER IL LOTTO 4

LOTTO N. 1

Negoziato posto al piano terra (sul lato via Emilia il livello è rialzato di 3 gradini dal marciapiede) ed interrato, sito nel comune di Castel Bolognese (RA) in via Emilia Interna n.169, compreso in un fabbricato in condominio prevalentemente a destinazione abitativa.

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

I beni immobili oggetto di stima risultano così identificati:

Catasto fabbricati, in comune di Castel Bolognese (Ra) al foglio 15:

- mappale **74**, sub. **30**, cat. C1, classe 2°, superficie catastale mq.73, rendita catastale Euro 2.059,22, via Emilia Interna n.171 (in realtà n.169), piano S1-T.

Come espressamente evidenziato nella perizia estimativa del perito stimatore Geom. Marco Gozzoli, depositata nel fascicolo della procedura: *“Si precisa che la superficie della corte non è definita, così come i confini i quali in loco non sono stati materializzati. Questi ultimi, se del caso, dovranno essere stabiliti dall'aggiudicatario in contraddittorio con i confinanti ed eventualmente anche con i comproprietari dell'intera area cortiliva, con ampio riferimento all'elaborato planimetrico catastale del 06.12.2018 citato nel seguente capitolo; precisando altresì che detto elaborato presenta delle incongruenze sia grafiche che nelle quote ivi indicate, cui la procedura non può certamente porvi rimedio. Se del caso si potrà richiedere chiarimenti al tecnico che ha redatto l'elaborato”*. **Sarà onere e cura dell'aggiudicatario provvedere alla relativa regolarizzazione.**

SITUAZIONE URBANISTICO EDILIZIA – INDAGINE AMMINISTRATIVA

Come attestato dal perito stimatore Geom. Marco Gozzoli per l'immobile oggetto di trasferimento, facente parte di un fabbricato costruito in data anteriore al 1° settembre 1967, agli atti del Comune di Castel Bolognese risultano rilasciati i seguenti titoli abilitativi:



- Concessione Edilizia n.3/97 rilasciata in data 13.02.1997 prot. 1585;
- DIA (denuncia di inizio attività) n.85/03 per modifiche interne, depositata in data 25.07.2003;
- DIA n.34/04 a variante della precedente depositata in data 06.03.2004;
- CEA Deposito di Conformità Edilizia ed Agibilità, rilasciata in data 16.08.2004.

Lo stesso perito stimatore precisa quanto segue: *“L’immobile presenta le seguenti difformità non essenziali :*

- *la scala esterna di accesso al negozio posta sul marciapiede sulla via Emilia, è difforme in quanto ha un gradino in meno ed è più larga ai lati rispetto al progetto;*
- *come sopra ricordato una delle due porte di accesso dall’androne condominiale è stata chiusa;*
- *la cantina al piano interrato presenta delle dimensioni utili interne difformi dal progetto, ossia minori oltre le tolleranze costruttive.*

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 Bolognese. Infine si precisa che l’alluvione del maggio 2023 ha distrutto le seguenti due pratiche edilizie:

- *Condono Edilizio n.68 del 23.07.1987 (legge n.47/85) per l’apertura di una finestra al piano primo;*
- *Autorizzazione Edilizia n.46/02 per la realizzazione di un pergolato al civico n.171/5° di via Emilia Interna”.*

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 pignorato rientra nella Classe Energetica di tipo “E”.

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 contratti di locazione e da persone, ma è occupato da beni mobili e suppellettili vari privi di valore, i quali dovranno essere liberati e smaltiti a cura e spese dell’aggiudicatario.

LOTTO N. 2

Abitazione in appartamento posta nel comune di Castel Bolognese (Ra) in via Emilia Interna n.171, sita al piano primo di un fabbricato in condominio prevalentemente a destinazione abitativa.

L’abitazione è composta da ampio ingresso (di fatto un intero vano), disimpegno, cucina abitabile,



bagno, camera ed ampio soggiorno con piccolo balcone sulla via Emilia.

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

I beni immobili oggetto di stima risultano così identificati:

Catasto fabbricati, in comune di Castel Bolognese (Ra) al foglio 15:

- mappale 74, sub. 31, cat. A/3, classe 1°, vani 4, superficie catastale mq.79, rendita Euro 247,90, via Emilia Interna n.171, piani S1-T-2°.

Come espressamente evidenziato nella perizia estimativa del perito stimatore Geom. Marco Gozzoli, depositata nel fascicolo della procedura: *“Si precisa che la superficie della corte non è definita, così come i confini i quali in loco non sono stati materializzati. Questi ultimi, se del caso, dovranno essere stabiliti dall’aggiudicatario in contraddittorio con i confinanti ed eventualmente anche con i comproprietari dell’intera area cortiliva, con ampio riferimento all’elaborato planimetrico catastale del 06.12.2018 citato nel seguente capitolo; precisando altresì che detto elaborato presenta delle incongruenze sia grafiche che nelle quote ivi indicate, cui la procedura non può certamente porvi rimedio. Se del caso si potrà richiedere chiarimenti al tecnico che ha redatto l’elaborato”.*

Lo stesso perito stimatore precisa inoltre: *“Ai sensi dell’articolo 29, comma 1 bis, della Legge 52/85, come modificata ed integrata dal decreto legge 21 maggio 2010 n. 78, **non si attesta la conformità della planimetria catastale per le difformità rilevate al capitolo urbanistica; inoltre il ripostiglio di pertinenza del piano ammezzato è erroneamente denunciato come w.c.”***

Sarà onere e cura dell'aggiudicatario provvedere alle relative regolarizzazioni.

SITUAZIONE URBANISTICO EDILIZIA – INDAGINE AMMINISTRATIVA

Come attestato dal perito stimatore Geom. Marco Gozzoli per l'immobile oggetto di trasferimento, facente parte di un fabbricato costruito in data anteriore al 1° settembre 1967, agli atti del Comune di Castel Bolognese risultano rilasciati i seguenti titoli abilitativi:

- Concessione Edilizia n.3/97 rilasciata in data 13.02.1997 prot. 1585;
- DIA (denuncia di inizio attività) n.85/03 per modifiche interne, depositata in data 25.07.2003;
- DIA n.34/04 a variante della precedente depositata in data 06.03.2004;

Lo stesso perito stimatore precisa quanto segue: *“L’immobile è privo del certificato di agibilità/abitabilità, e presenta le seguenti difformità:*

- il soffitto del bagno è stato realizzato ad un’altezza di circa mt. 2,47, per permettere di realizzare senza titolo un soprastante ripostiglio raggiungibile dal disimpegno mediante una scaletta retrattile, o dalla camera. Detto ripostiglio ha un’altezza media di circa mt.1,20.

Nel progetto della DIA il collocamento della caldaia era previsto in cucina. 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 Bolognese.

Infine si precisa che l'alluvione del maggio 2023 ha distrutto le seguenti due pratiche edilizie :

- Condono Edilizio n.68 del 23.07.1987 (legge n.47/85) per l'apertura di una finestra al piano primo;
- Autorizzazione Edilizia n.46/02 per la realizzazione di un pergolato al civico n.171/5° di via Emilia Interna”.

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 pignorato 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.

LOTTO N. 3

Ufficio posto nel comune di Castel Bolognese (Ra) in via Emilia Interna n.171, sito al piano primo di un fabbricato in condominio prevalentemente a destinazione abitativa.

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

I beni immobili oggetto di stima risultano così identificati:

Catasto fabbricati, in comune di Castel Bolognese (Ra) al foglio 15:

- mappale 74, sub. 32 graffato con il mappale 1615, cat. A/10, classe 1°, vani 2, superficie catastale mq.31, rendita Euro 511,29, via Emilia Interna n.171, piano T-1°-2°.

Come espressamente evidenziato nella perizia estimativa del perito stimatore Geom. Marco Gozzoli, depositata nel fascicolo della procedura: “*Si precisa che la superficie della corte non è definita, così come i confini i quali in loco non sono stati materializzati. Questi ultimi, se del caso, dovranno essere stabiliti dall'aggiudicatario in contraddittorio con i confinanti ed eventualmente anche con i*



comproprietari dell'intera area cortiliva, con ampio riferimento all'elaborato planimetrico catastale del 06.12.2018 citato nel seguente capitolo; precisando altresì che detto elaborato presenta delle incongruenze sia grafiche che nelle quote ivi indicate, cui la procedura non può certamente porvi rimedio. Se del caso si potrà richiedere chiarimenti al tecnico che ha redatto l'elaborato".

Lo stesso perito stimatore precisa inoltre: *"Ai sensi dell'articolo 29, comma 1 bis, della Legge 52/85, come modificata ed integrata dal decreto legge 21 maggio 2010 n. 78, non si attesta la conformità della planimetria catastale per le difformità rilevate al capitolo urbanistica; inoltre il ripostiglio di pertinenza del piano ammezzato è erroneamente denunciato come w.c., e con le eccezioni e le riserve relative alla corte esclusiva come sopra riportato".*

Sarà onere e cura dell'aggiudicatario provvedere alle relative regolarizzazioni.

SITUAZIONE URBANISTICO EDILIZIA – INDAGINE AMMINISTRATIVA

Come attestato dal perito stimatore Geom. Marco Gozzoli per l'immobile oggetto di trasferimento, facente parte di un fabbricato costruito in data anteriore al 1° settembre 1967, agli atti del Comune di Castel Bolognese risultano rilasciati i seguenti titoli abilitativi:

- Concessione Edilizia n.78/96 rilasciata in data 07.12.1996 prot. 9416;
- Concessione Edilizia n.3/97 rilasciata in data 13.02.1997 prot. 1585;
- Concessione Edilizia n.36/97 rilasciata in data 05.05.1997 prot. 4649;
- Agibilità prot.7406 rilasciata in data 19.06.2000.

Lo stesso perito stimatore precisa quanto segue: *"L'immobile presenta le seguenti difformità non essenziali:*

- *innanzitutto l'immobile è stato trasformato e viene utilizzato di fatto come civile abitazione (monocale), in luogo di un ufficio; con tanto di angolo cottura;*
- *la porzione sopra al bagno è stata trasformata senza titolo in una sorta di soppalco dove è ubicato il letto, con tanto di scala per raggiungere il livello.*

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 Bolognese. Tuttavia si può sostenere che ad oggi la sanatoria per il cambio di destinazione d'uso in civile abitazione appare improbabile, in quanto l'immobile ha una superficie netta inferiore a mq. 28; superficie che consentirebbe la trasformazione a monocale abitativo. Altresì anche il soppalco non appare sanabile per l'altezza assai ridotta e quant'altro; dovrà pertanto essere rimosso. Infine si precisa che l'alluvione del maggio 2023 ha distrutto le seguenti due pratiche edilizie:

- *Condono Edilizio n.68 del 23.07.1987 (legge n.47/85) per l'apertura di una finestra al piano primo;*
- *Autorizzazione Edilizia n.46/02 per la realizzazione di un pergolato al civico n.171/5° di via Emilia Interna".*

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 pignorato rientra nella Classe Energetica di tipo "E".

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.

LOTTO N. 4

Abitazione in appartamento posta nel comune di Ferrara (FE) in via Stefano Battara n.26, sita al piano secondo (int.4) di un fabbricato in condominio a destinazione abitativa.

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

I beni immobili oggetto di stima risultano così identificati:

Catasto fabbricati, in comune di Ferrara (Fe) al foglio 103:

- mappale **131**, sub. **4**, cat. A/3, classe 1°, vani 6, superficie catastale mq.84, rendita Euro 542,28, via Stefano Battara n.26, piani 2°-T.

E' inoltre compresa nel trasferimento la comproprietà in ragione di 1/30 di n.29 autorimesse ed un posto auto esterno, distinte come segue

Catasto fabbricati, in comune di Ferrara (Fe), foglio 103 mappale:

- 131 sub. 31 Cat. C6 Cl. 3 metri quadri 13 R.C. Euro 69,15;
- 131 sub. 32 Cat. C6 Cl. 3 metri quadri 13 R.C. Euro 69,15;
- 131 sub. 33 Cat. C6 Cl. 3 metri quadri 13 R.C. Euro 69,15;
- 131 sub. 34 Cat. C6 Cl. 3 metri quadri 13 R.C. Euro 69,15;
- 131 sub. 35 Cat. C6 Cl. 3 metri quadri 13 R.C. Euro 69,15;
- 131 sub. 36 Cat. C6 Cl. 2 metri quadri 13 R.C. Euro 59,08; (posto auto esterno)
- 131 sub. 37 Cat. C6 Cl. 3 metri quadri 13 R.C. Euro 69,15;
- 131 sub. 38 Cat. C6 Cl. 3 metri quadri 13 R.C. Euro 69,15;
- 131 sub. 40 Cat. C6 Cl. 3 metri quadri 16 R.C. Euro 85,11;
- 131 sub. 41 Cat. C6 Cl. 3 metri quadri 13 R.C. Euro 69,15;
- 131 sub. 42 Cat. C6 Cl. 3 metri quadri 13 R.C. Euro 69,15;
- 131 sub. 43 Cat. C6 Cl. 3 metri quadri 13 R.C. Euro 69,15;
- 131 sub. 44 Cat. C6 Cl. 3 metri quadri 13 R.C. Euro 69,15;



- 131 sub. 45 Cat. C6 Cl. 3 metri quadri 13 R.C. Euro 69,15;
- 131 sub. 46 Cat. C6 Cl. 3 metri quadri 13 R.C. Euro 69,15;
- 131 sub. 47 Cat. C6 Cl. 3 metri quadri 13 R.C. Euro 69,15; (in uso esclusivo)
- 131 sub. 48 Cat. C6 Cl. 3 metri quadri 13 R.C. Euro 69,15;
- 131 sub. 49 Cat. C6 Cl. 3 metri quadri 13 R.C. Euro 69,15;
- 131 sub. 50 Cat. C6 Cl. 3 metri quadri 13 R.C. Euro 69,15;
- 131 sub. 51 Cat. C6 Cl. 3 metri quadri 10 R.C. Euro 53,20;
- 131 sub. 52 Cat. C6 Cl. 3 metri quadri 10 R.C. Euro 53,20;
- 131 sub. 53 Cat. C6 Cl. 3 metri quadri 10 R.C. Euro 53,20;
- 131 sub. 54 Cat. C6 Cl. 3 metri quadri 10 R.C. Euro 53,20;
- 131 sub. 55 Cat. C6 Cl. 3 metri quadri 10 R.C. Euro 53,20;
- 131 sub. 56 Cat. C6 Cl. 3 metri quadri 10 R.C. Euro 53,20;
- 131 sub. 57 Cat. C6 Cl. 3 metri quadri 10 R.C. Euro 53,20;
- 131 sub. 58 Cat. C6 Cl. 3 metri quadri 12 R.C. Euro 63,83;
- 131 sub. 59 Cat. C6 Cl. 3 metri quadri 12 R.C. Euro 63,83;
- 131 sub. 60 Cat. C6 Cl. 3 metri quadri 12 R.C. Euro 63,83.

SITUAZIONE URBANISTICO EDILIZIA – INDAGINE AMMINISTRATIVA

Come attestato dal perito stimatore Geom. Marco Gozzoli per l'immobile oggetto di trasferimento, facente parte di un fabbricato costruito in data anteriore al 1° settembre 1967, agli atti del Comune di Ferrara risultano rilasciati i seguenti titoli abilitativi:

Abitazione piano secondo sub 4 :

- Licenza Edilizia n.SFO 20250/3468 del 1957 rilasciata in data 01 aprile 1958 allo IACP Gestione Ina Casa;
- Certificato di abitabilità n.26 del 11.06.1964;
- Concessione Edilizia a Sanatoria di cui al Condono Edilizio ai sensi della Legge n.47 del 28.02.1985, prot. 34934/86 rilasciata in data 02.08.1994.

L'immobile non è rispondente alla suddetta Concessione Edilizia in Sanatoria in quanto il balcone sulla lato strada (via Battara) era previsto anch'esso verandato mediante vetrate, mentre attualmente è invece aperto. Autorimesse piano terra La maggioranza delle 29 autorimesse sono state oggetto di richiesta di sanatoria ai sensi del D.L.31.07.1982 n.486 art.6, dichiarate dal comune di Ferrara Divisione Urbanistica Edilizia Privata come pratica esaurita ai sensi dell'art. 31 comma 4 della legge 28.02.1985 n.47, come segue :

- 131 sub. 31 prot. gen.25114/82
- 131 sub. 32 prot. gen.25116/82
- 131 sub. 33 prot. gen.25115/82
- 131 sub. 34 prot. gen.25120/82
- 131 sub. 35 prot. gen.25118/82
- 131 sub. 36 posto auto esterno che non necessita di titolo edilizio
- 131 sub. 37 prot. gen.25107/82
- 131 sub. 38 prot. gen.25127/82
- 131 sub. 40 prot. gen.25109/82
- 131 sub. 41 prot. gen.25123/82



- 131 sub. 42 prot. gen.25124/82
- 131 sub. 43 prot. gen.25113/82
- 131 sub. 44 prot. gen.25112/82
- 131 sub. 45 prot. gen.25106/82
- 131 sub. 47 (in uso esclusivo) prot. gen.25119/82
- 131 sub. 49 prot. gen.25117/82
- 131 sub. 51 prot. gen.25108/82
- 131 sub. 52 prot. gen.25111/82
- 131 sub. 53 prot. gen.25110/82 Inoltre sono state prodotte altre due richieste di sanatoria registrate ai prot. gen.31453/82 e prot.l gen.32278/82, ma i cui sub catastali non sono identificabili.

Saranno pertanto necessarie ulteriori verifiche, precisando che potrebbe trattarsi di 2 dei seguenti 4 subalterni: sub 56 o 58 o 59 o 60 *.

Concessione Edilizia a Sanatoria di cui al Condono Edilizio ai sensi deal Legge n.47 del 28.02.21985 :

- 131 sub. 46 prot. gen.73847/86
- 131 sub. 48 prot. gen.58148/86
- 131 sub. 50 prot. gen.30031/86
- 131 sub. 55 prot. gen.30313/86
- 131 sub. 57 prot. gen.28417/86 Richiesta di Concessione Edilizia a Sanatoria (art. 13 legge n.47/85) prot.45564/93 del 26.11.1993, con richiesta art.49 per l'accertamento di conformità.
- 131 sub. 54

*Come sopra riportato 2 delle seguenti 4 autorimesse risulterebbero illegittime, ovvero prive di sanatoria edilizia :

- 131 sub. 56
- 131 sub. 58
- 131 sub. 59
- 131 sub. 60 Le autorimesse sono tutte prive del certificato di agibilità.

Lo stesso perito stimatore precisa: *“Le autorimesse dai sub 51 al sub 57 compresi hanno la copertura in cemento amianto cosiddetto Eternit. 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 Ferrara”.*

Ai sensi della vigente normativa edilizia l’immobile oggetto di trasferimento, come dichiarato dallo stesso perito stimatore, evidenzia alcune **difficoltà 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 pignorato 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’abitazione e l’autorimessa sub 47 sono occupate in forza di un contratto di locazione ad uso abitativo, opponibile alla procedura in quanto debitamente registrato in data 11.04.2018, ovvero prima dell’apertura della Liquidazione Giudiziale. Il contratto ha decorrenza dal 20.04.2018 con prima scadenza dopo 4 anni; il contratto si è pertanto rinnovato sino al 19.04.2026. L’attuale canone di locazione corrisposto è pari ad Euro 512,79”.*

DETERMINA

di seguito le modalità di svolgimento della procedura competitiva e le principali condizioni di vendita.

MODALITA' DI VENDITA SINCRONA TELEMATICA MISTA

1 - Contenuto dell’offerta ed allegati

Per partecipare alla procedura competitiva di vendita ciascun interessato dovrà depositare un’offerta di acquisto per il lotto, come meglio sopra individuato, che intende acquistare.

La gara si svolgerà nella modalità sincrona mista-così come definita dall’art. 22 del DM 32/2015 che prevede che i rilanci possono essere formulati sia in modalità cartacea che in modalità telematica.

L’offerta di acquisto può essere presentata:

- in modalità telematica: Per depositare l’offerta telematica e partecipare alla gara è necessario utilizzare il sistema ministeriale al quale è possibile alternativamente accedere tramite la funzione “fai un’offerta” presente in ciascun avviso disponibile sui portali del Gestore Notartel <https://astepubbliche.notariato.it/> e <https://venditepubbliche notarili.notariato.it/>. In tutti i casi è anche possibile utilizzare direttamente la funzione “presenta un’offerta” nei medesimi avvisi replicati nel portale del Ministero di Giustizia <https://pvp.giustizia.it/pvp/it>. Il “Manuale utente per la presentazione dell’Offerta Telematica” indicante tutti i passaggi necessari per completare la procedura di presentazione dell’offerta in modalità telematica è disponibile nel sito ufficiale del Ministero della Giustizia all’indirizzo: <https://pst.giustizia.it/PST/it/paginadettaglio.page?contentId=ACC567>
I presentatori/offerenti partecipano alle operazioni di vendita, mediante la connessione alla piattaforma del Gestore della vendita Notartel.

oppure

- in modalità cartacea, come meglio descritto al punto 2 del presente avviso, presso l’Ufficio Unico Vendite, situato al piano 2° del Tribunale di Bologna, in Bologna, Via Farini n. 1.
L’accesso per il deposito dell’offerta, deve essere previamente concordato e prenotato con appuntamento da stabilire telefonicamente – [Tel. 0512752081](tel:0512752081) o a mezzo e mail all’indirizzo di posta elettronica [“ufficiounicovenditenotai.tribunale.bologna@giustizia.it”](mailto:ufficiounicovenditenotai.tribunale.bologna@giustizia.it)

Tra 120 e 180 minuti prima della gara le offerte verranno trasmesse al gestore della vendita.

Gli ammessi alla gara riceveranno, 60 minuti prima dell’inizio delle operazioni di vendita, all’indirizzo PEC indicato nel modulo ministeriale di offerta, le credenziali per accedere alla vendita



in oggetto. Un ulteriore invito a connettersi per partecipare alle operazioni di vendita verrà trasmesso a mezzo SMS al recapito di telefonia mobile fornito nell'offerta.

Per informazioni di carattere tecnico è possibile contattare il gestore della vendita telematica: all'helpdesk (tel. 06.36.769.500) o inviare una e-mail (gestorenartel@notariato.it).

Il Notaio Delegato potrà inviare messaggi a tutti i partecipanti, ovvero solo ad alcuni di questi, per avvisarli circa la tempistica di inizio della gara o per altre comunicazioni. I messaggi saranno visualizzati dai partecipanti nella pagina della vendita.

La gara avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal Notaio Delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara.

Le previsioni relative al contenuto e agli allegati dell'offerta sono stabilite a pena d'invalidità della stessa e di esclusione dell'offerente dal successivo svolgimento della procedura competitiva.

2 - Termine e modalità di deposito dell'offerta e della cauzione

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari almeno al **venti per cento (20%) del prezzo offerto**, tramite:

offerente cartaceo e telematico: bonifico bancario sul conto corrente conto corrente bancario n. **119801931, acceso dalla Procedura presso Solution Bank s.p.a., filiale di Forlì - agenzia n. 1, via Ravegnana n. 447, IBAN: IT 11 G0327313202000119801931.**

Tale importo sarà trattenuto in caso di decadenza dell'aggiudicatario ex art. 587 c.p.c..

Il termine ultimo per il deposito dell'offerta dovrà avvenire entro le ore 12:00 del giorno precedente la data di vendita.

Le offerte presentate in modalità cartacea dovranno essere depositate presso l'Ufficio Unico Vendite situato al piano 2° del Tribunale di Bologna, in Bologna (BO), Via Farini n. 1.

L'accesso al predetto ufficio, per il deposito dell'offerta cartacea, deve essere previamente prenotato telefonando al numero Tel. 0512752081 o a mezzo email "ufficiounicovenditenotai.tribunale.bologna@giustizia.it"

Non saranno ammessi depositi di offerte di acquisto senza previo appuntamento.

Il bonifico, con causale "nome offerente, n. procedura __, versamento cauzione per vendita giudiziaria", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente alla vendita.

Qualora il giorno fissato per la vendita non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente indicato per il versamento delle cauzioni, l'offerta sarà considerata inammissibile.

IMPOSTA DI BOLLO: L'offerente telematico deve procedere **al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica. Il bollo può essere pagato sul portale dei servizi telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, tramite il servizio "pagamento di bolli digitali"**, tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" reperibile sul sito internet pst.giustizia.it.

L'offerente cartaceo deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) applicando la marca da bollo all'offerta presentata.



In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari direttamente con bonifico allo stesso IBAN dal quale è stato effettuato l'accredito.

Le eventuali diverse indicazioni contenute nel modulo ministeriale di offerta – per la restituzione della cauzione - (ovvero l'inserimento nell'apposito campo di restituzione della cauzione di un conto corrente diverso da quello utilizzato per effettuare il pagamento della cauzione) saranno considerate come non apposte.

L'offerta è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 comma 3 c.p.c., che si richiama al fine della validità e dell'efficacia della medesima.

All'offerta, sia cartacea (mod. 23 persona fisica – mod. 24 persona giuridica) che telematica, dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione, attestante il versamento della cauzione (segnatamente, copia della contabile bancaria di avvenuto pagamento):
 - se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
 - se il soggetto offerente è minorenni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
 - se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
 - se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese o visura camerale) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri e copia del documento di identità e del codice fiscale della persona fisica che sottoscrive l'offerta – legale rappresentante, etc -;

3. - Apertura delle buste ed eventuale gara tra gli offerenti

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuata presso la sala delle vendite giudiziarie dell'Associazione Notarile di Bologna, in Bologna (BO), Piazzetta Prendiparte n. 1.

Il Notaio Delegato utilizzerà il portale <https://astepubbliche.notariato.it/> del gestore Notartel S.p.A. S.B. abilitato ai sensi del D.M. 32/2015.

Le buste telematiche e cartacee contenenti le offerte verranno aperte da delegato solo nella data ed all'orario fissati per la vendita, sopra indicati.

La partecipazione degli offerenti alle operazioni di vendita avrà luogo:

- offerente telematico: esclusivamente tramite l'area riservata del gestore della vendita accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 60 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica



certificata utilizzata per trasmettere l'offerta.

- offerente cartaceo: mediante presenza fisica presso la sala delle vendite giudiziarie dell'Associazione Notarile di Bologna, in Bologna (BO), Piazzetta Prendiparte n. 1.

Si precisa che **anche nel caso di mancata connessione/presenza da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.**

Nell'ipotesi di presentazione di **più offerte valide** si procederà con gara tra gli offerenti mediante la piattaforma del gestore della vendita sul prezzo offerto più alto (tanto, anche in presenza di due o più offerte di identico importo).

La gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle buste di offerte ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute.

Le offerte giudicate regolari abilitano automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara.

Ogni rilancio durante la gara, dovrà essere non inferiore 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.

in caso di gara tra gli offerenti, l'aggiudicazione verrà disposta in favore del maggiore offerente (allorché siano trascorsi 60 secondi dall'ultima offerta senza che ne segua altra maggiore).

Al termine della gara, comprensiva degli eventuali prolungamenti, **Il Notaio Delegato procederà all'aggiudicazione**, stilando apposito verbale.

Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara), l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
- a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

Gli interessati all'acquisto possono visionare il compendio pignorato collegandosi al Portale delle Vendite e utilizzando l'apposito forum di "richiesta prenotazione visita" oppure inviando una email a: lorenzo.righini@studiosolferini.it

4 - Trasferimento del bene – Decreto di Trasferimento

L'aggiudicatario dovrà depositare mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel **termine di 120 giorni dall'aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione feriale)**, unitamente alle spese necessarie agli adempimenti burocratici legati al trasferimento del bene stesso ed in particolare alla sua registrazione, trascrizione e volturazione.

5 - Principali condizioni della vendita

Si indicano di seguito, a titolo non esaustivo e con riserva di eventuali modifiche e/o integrazioni, le



principali condizioni contrattuali della vendita immobiliare che sarà conclusa con l'aggiudicatario:

- la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova, come dettagliatamente descritto nella perizia redatta dall'esperto stimatore di cui in premessa, con tutte le eventuali pertinenze, accessori, 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 di prezzo;
- eventuali iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile (se purgabili) saranno cancellate con il decreto di trasferimento;
- l'esistenza di eventuali vizi, difetti, mancanza di qualità o difformità dell'immobile venduto, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti) per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati nella perizia di cui sopra o emersi dopo la compravendita, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento anche in deroga all'art. 1494 c.c., indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nell'elaborazione del prezzo a base d'asta, e in relazione agli stessi l'acquirente rinuncia a qualsiasi azione risolutoria, risarcitoria e/o indennitaria nei confronti del presente procedimento;
- eventuali adeguamenti degli immobili e dei suoi impianti alle norme in materia di tutela ecologica, ambientale, energetica nonché, in generale, alle disposizioni di legge vigenti, sono a carico esclusivo dell'acquirente; sarà inoltre onere dell'acquirente, a propria cura e spese, la dotazione della certificazione tecnico/amministrativa prevista dalle vigenti normative, dispensando espressamente la procedura della produzione ed allegazione (es. conformità impianti).

Si precisa altresì che il presente avviso di vendita, **corredato dal disciplinare di gara e dalle condizioni generali di vendita sarà comunicato a ciascuno dei creditori ipotecari o comunque munito di privilegio, risultante dai pubblici registri, nonché agli eventuali conduttori con contratto opponibile alla procedura nonché al comproprietario ex art. 599 c.p.c., 180 disp. att. c.p.c.**

Ai sensi dell'art. 46 comma 5 d.p.r. 380/2001 l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria (cfr. anche art. 40/6 capo IV della legge 28 febbraio 1985 n. 47), dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla vendita.

Grava su ciascun partecipante alla gara di vendita l'onere di prendere preventiva, integrale ed accurata visione del presente avviso di vendita, della perizia di stima, del disciplinare di gara, del modello di presentazione delle offerte, nonché delle condizioni generali di vendita; di accedere per verifica fisica all'immobile tramite il Curatore Dott. Lorenzo Righini lorenzo.righini@studiosolferini.it. Si precisa che la liquidazione del complesso immobiliare è da intendersi effettuata alla condizione "visto e piaciuto nello stato di fatto in cui si trova" e l'aggiudicatario non potrà muovere obiezione alcuna sui beni acquistati, successivamente all'aggiudicazione. Gli organi della procedura si riservano, a proprio insindacabile giudizio e senza obbligo di motivazione, di poter sospendere ovvero interrompere definitivamente la procedura di vendita in qualsiasi momento. Quindi, nel caso in cui, per qualsiasi motivo, non sia possibile effettuare l'aggiudicazione definitiva, nessun tipo di risarcimento o spesa verrà riconosciuto agli offerenti.

7 - Foro competente



La partecipazione alla vendita implica:

- la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;
- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso;

Per ogni e qualsiasi controversia relativa al presente avviso di vendita corredato dal disciplinare di gara e dalle condizioni generali di vendita, alla sua interpretazione, esecuzione, validità o efficacia, nonché per ogni altra controversia comunque connessa al medesimo e/o alla presente procedura competitiva sarà competente in via esclusiva il foro di Bologna.

8 - Pubblicazione e pubblicità

La pubblicità sarà effettuata a norma dell'art. 107, comma I, L.F. secondo le modalità:

- pubblicazione del provvedimento di autorizzazione alla vendita, dell'avviso di vendita, della perizia e degli allegati, sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;
- pubblicazione sul sito www.astagiudiziaria.com; www.intribunale.net; www.ivgbologna.it; www.fallcoaste.it; www.asteivg.fallcoaste.it, www.immobiliare.it siti abilitati alla pubblicazione degli avvisi ex art. 490 co.2 c.p.c., iscritti all'elenco A istituito presso il Ministero della Giustizia di proprietà e/o gestiti da soggetti in possesso dei requisiti professionali e tecnici previsti dagli artt. 3 e 4 del D.M. 31/10/2016.

Il presente avviso di vendita non costituisce offerta al pubblico ai sensi dell'art. 1336 c.c..

Il trattamento dei dati personali comunicati dagli offerenti si svolgerà in conformità alle disposizioni del Regolamento (UE) 2016/679.

Per maggiori informazioni relative alle modalità di partecipazione alle vendite rivolgersi al curatore della procedura fallimentare dott. Lorenzo Righini lorenzo.righini@studiosolferini.it, tel. 051,6569611.

Bologna 23/04/2026

Il Notaio Delegato
Dott. Fabrizio Ferrante

