

FERRI & ASSOCIATI
ANDREA FERRI
DOTTORE COMMERCIALISTA
Via Castiglione n. 11- 40124 Bologna
Tel. 051/270321 Fax 051/270313

R.G. 142/2013

FALLIMENTO HOUSE BUILDING SPA	
CURATORE	GIUDICE DELEGATO
DOTT. ANDREA FERRI	DOTT. SSA ALESSANDRA MIRABELLI
Istanza N° - 379	Programma di liquidazione - SI
Data fallimento – 1.8.2013	Riparti parziali - SI
C.d.C. – SI	Data dep. rel. 33 c. 1 - 18.11.2013
Mandato – No	Data dep. Ultima rel. 33 c. 5 – 17.04.2026
Oggetto: Supplemento al programma di liquidazione ex art. 104 ter l. fall.	

Spett.le Ill.mo Giudice Delegato, il sottoscritto Dott. Andrea Ferri, Curatore del fallimento in epigrafe

premessò che

- in data 1.8.2013 il Tribunale di Bologna ha dichiarato il fallimento di House Building Spa;
- con provvedimento del 05.10.2021, la Corte d'Appello di Bologna ha revocato il provvedimento di confisca disposta nei confronti delle società del Gruppo UNILAND s.p.a. e ne ha ordinato la restituzione dei beni alle procedure concorsuali;
- con provvedimento integrativo del 15.02.2022 la Corte d'Appello di Bologna ha specificato che la revoca doveva intendersi riferita anche ai sequestri preventivi esistenti sugli stessi beni disposti con decreto del GIP di Bologna del 04.05.2012.
- In esecuzione dei citati provvedimenti, in data 9 maggio 2022 il Nucleo Polizia Economico Finanziaria di Bologna, presso lo studio dello scrivente ed alla presenza della custode, dott.ssa Elisa Toni, ha redatto il verbale di dissequestro e restituzione delle cose sequestrate restituendo, per quanto concerne gli immobili, le chiavi di accesso. Nel predetto verbale, lo scrivente curatore ha precisato che *“anche allo scopo di verificare puntualmente lo stato dei luoghi e la assenza di rifiuti o materiali che possano eventualmente comportare responsabilità per reati ambientali, la materiale presa in consegna dei beni a mani della custode avverrà mediante le procedure di cui all'art. 87 l. fall., previo sopralluogo in proprio o a mezzo incaricati a tale scopo dalla curatela. Sino alla data della singola consegna, nelle forme e nei modi di cui all'art. 87 l. fall., ai curatori non competerà nessuna*



responsabilità per la custodia del singolo bene né per lo stato dei relativi luoghi e per eventuali reati ambientali né potrà configurarsi alcuna detenzione di rifiuti”.

- Con provvedimento emesso in data 13 ottobre 2022, la Corte d'appello di Bologna, ha disposto che la restituzione degli immobili alle curatele fosse effettuata con la redazione di verbale di consegna e previa ricognizione dello stato degli immobili e che il rendiconto della Custode giudiziaria venisse presentato una volta terminate le operazioni.
- In adempimento del citato provvedimento della Corte d'appello, lo scrivente ha eseguito tutti i sopralluoghi redigendo i relativi verbale sottoscritti anche dalla Custode giudiziaria.
- Si precisa che, in ottemperanza alla sentenza emessa dalla Corte di Cassazione SS.UU. penali, n. 11170/2015, in data 19 febbraio 2019 era già stato approvato un primo programma di liquidazione che prevedeva modalità di liquidazione di (soli) n. 2 immobili situati a Udine, viale Europa Unita n. 89-91 che sono stati venduti al prezzo di Euro 2.532.000, come da decreto di trasferimento emesso in data 10.09.2021 e di Euro 375.000, come da decreto di trasferimento del 12 ottobre 2020.
- I professionisti incaricati dalla procedura di stimare il valore degli immobili sono: l'ing. Giovanni Manaresi con mandato di coordinare i periti stimatori immobiliari ed i notai delegati alle procedure competitive di vendita ex art. 107 l. fall. e di periziare i beni immobili siti in Udine; l'arch. Mario Chiavelli con mandato di periziare gli immobili siti in Imola, Monghidoro, Bondeno, Borgo Tossignano, Basiglio, Fontanelice, Anzola dell'Emilia, Bologna, Mantova, Comacchio, Castiglione dei Pepoli.
- L'Arch. Mario Chiavelli ha redatto e consegnato, in diversi momenti, alla curatela le perizie dei seguenti lotti immobiliari:

	N. Lotto	Descrizione	Comune	Foglio	Mappale	Subalterni	Prezzo BASE D'ASTA (-10%)
	1	Appartamento	Bologna, via Castiglione	189	354	60	270.000,00
	2	Cantiere	Imola, via del santo	217	225-226-227		230.000,00
	3	Ufficio	Imola, via lasie	112	1076	67-113	155.000,00
	4	Cinema	Monghidoro, via Scaletta	18	184	14	35.000,00
	5	Appartamento	Monghidoro, via Castelletti	27	428	5 e 6	80.000,00
	6	Officina	Monghidoro, via V. Emanuele	18	614	108	25.000,00
	7	Autorimesse	Monghidoro, via Vivaldi	27	240	15-19-24-25-26	17.000,00
	8	Negozi	Monghidoro, via Scaletta	18	184	11	117.000,00
	9	varie	Monghidoro, via Scaletta	18	184	10 e 12 e 13	
	10	posti auto	Monghidoro, via	27	244	7-9-10-12-	



			De Gasperi			52-55-72	15.000,00
	11	terreno edificabile (prod)	Monghidoro	27	429		6.000,00
	12	terreno edificabile (res)	Monghidoro	38	59-512-853-1040-1041		32.000,00
	13	Appartamento con garage	Borgo Tossignano	5	2005	54 e 36	80.000,00
LOTTO A	14	Appartamento con garage	Borgo Tossignano	5	2005	65 e 19	72.000,00
	15	Appartamento con garage	Borgo Tossignano	5	2005	39 e 26	80.000,00
	16	Appartamento con garage	Borgo Tossignano	5	2005	52 e 31	88.000,00
	17	Appartamento con garage	Borgo Tossignano	5	2005	40 e 25	97.000,00
	18	Appartamento con garage	Borgo Tossignano	5	2005	46 e 34	80.000,00
	19	Appartamento con garage	Borgo Tossignano	5	2005	47 e 22	80.000,00
	20	Appartamento con garage	Borgo Tossignano	5	2005	56 e 24	80.000,00
	21	Appartamento con garage	Borgo Tossignano	5	2005	62 e 38	75.000,00
	22	Appartamento con garage	Borgo Tossignano	5	2005	49 e 18	90.000,00
	24	Appartamento con garage	Borgo Tossignano	5	2005	50 e 17	80.000,00
	25	Appartamento con garage	Borgo Tossignano	5	2005	60 e 30	84.000,00
	26	Appartamento con garage	Borgo Tossignano	5	2005	48 e 21	87.000,00
	27	Appartamento con garage	Borgo Tossignano	5	2005	64 e 15	106.000,00
	28	Appartamento con garage	Borgo Tossignano	5	2005	45 e 37	90.000,00
	29	Appartamento con garage	Borgo Tossignano	5	2005	53 e 35	91.000,00
	30	Appartamento con garage	Borgo Tossignano	5	2005	55 e 16	76.000,00
	31	Appartamento con garage	Borgo Tossignano	5	2005	57 e 23	85.000,00
	32	Appartamento con garage	Borgo Tossignano	5	2005	61 e 33	83.000,00
	33	posti auto	Borgo Tossignano	5	2005	7 e 8 e 9	10.000,00
	34	posti auto	Borgo Tossignano	5	2005	11-12-13-14	14.000,00
	37	Appartamento	Fontanelice	26	41	3	42.000,00
	42	Appartamento	Basiglio (MI)	5	195	45 e 91	175.000,00
	43	Fabbricato commerciale	Comacchio				56.000,00
	44	terreni edificabili e fabbricati	Mantova				530.000,00
	23	Appartamento con garage	Borgo Tossignano	5	2005	44 e 28	94.000,00



- In data 15.09.2023 è stato depositato il supplemento al programma di liquidazione che prevedeva la vendita dei lotti immobiliari n. 2, n. 3, n. 4, n. 5, n. 6, n. 7, n. 8, n. 10, n. 13, n. 19, n. 23 e n. 31;
- la S.V. Ill.ma con provvedimento del 4.10.2023 ha autorizzato l'esecuzione degli atti conformi al supplemento del programma di liquidazione;
- di seguito si riportano gli esiti delle aste dei sopra citati lotti:

N. Lotto	Descrizione	Comune	Foglio	Mappale	Subalterni	Prezzo BASE D'ASTA	Esito ASTA Del 20.12.2023	Prezzo base d'asta del 27.03.2024	Esito asta del 27.03.2024
2	Cantiere	Imola, via del santo	217	225-226-227		230.000,00 Euro	DESERTA	172.500,00	AGGIUDICATO Ad Euro 130.000
3	Ufficio	Imola, via lasie	112	1076	67-113	155.000,00 Euro	DESERTA	116.250,00	AGGIUDICATO Ad Euro 95.200
4	Cinema	Monghidoro, via Scaletta	18	184	14	35.000,00 Euro	DESERTA	26.250,00	AGGIUDICATO Ad Euro 19.700
5	Appartamento	Monghidoro, via Castelletti	27	428	5 e 6	80.000,00 Euro	AGGIUDICATO Euro 60.000	0	
6	Officina	Monghidoro, via V. Emanuele	18	614	108	25.000,00 Euro	AGGIUDICATO Euro 26.500	0	
7	Autorimesse	Monghidoro, via Vivaldi	27	240	15-19-24-25-26	17.000,00 Euro	DESERTA	12.750,00	DESERTA
8	Negozi	Monghidoro, via Scaletta	18	184	11	117.000,00 Euro	DESERTA	87.750,00	DESERTA

N. Lotto	Descrizione	Comune	Foglio	Mappale	Subalterni	Prezzo BASE D'ASTA	Esito ASTA Del 20.12.2023	Prezzo base d'asta del 10.04.2024	Esito asta del 10.04.2024
10	posti auto	Monghidoro, via Vivaldi	27	244	7-9-10-12-52-55-72	15.000,00 Euro	DESERTA	11.250,00	DESERTA
13	Appartamento con garage	Borgo Tossignano	5	2005	54 e 36	80.000,00 Euro	DESERTA	60.000,00	AGGIUDICATO AD Euro 70.000
19	Appartamento con garage	Borgo Tossignano	5	2005	47 e 22	80.000,00 Euro	DESERTA	60.000,00	DESERTA
23	Appartamento con garage	Borgo Tossignano	5	2005	44 e 28	94.000,00 Euro	DESERTA	70.500,00	AGGIUDICATO AD Euro 93.875
31	Appartamento con garage	Borgo Tossignano	5	2005	57 e 23	85.000,00 Euro	DESERTA	63.750,00	DESERTA

- Il lotto n. 8 è stato aggiudicato all'asta del 5.03.2025 al prezzo di Euro 50.000,00;
- In data 20.12.2024 è stato depositato il supplemento al programma di liquidazione che prevedeva la vendita dei lotti immobiliari n. A, n. 37 e n. 42;



- la S.V. Ill.ma con provvedimento del 29.12.2024 ha autorizzato l'esecuzione degli atti conformi al supplemento del programma di liquidazione;
- di seguito si riportano gli esiti delle aste dei sopra citati lotti:

N. Lotto	Descrizione	Comune	Foglio	Mappale	Subalterni	Prezzo BASE D'ASTA (- 10%)	prezzo aggiudicazione ASTA DEL 27.02.2025
14	Appartamento con garage	Borgo Tossignano	5	2005	65 e 19	72.000,00 €	810.000,00
15	Appartamento con garage	Borgo Tossignano	5	2005	39 e 26	80.000,00 €	
16	Appartamento con garage	Borgo Tossignano	5	2005	52 e 31	88.000,00 €	
17	Appartamento con garage	Borgo Tossignano	5	2005	40 e 25	97.000,00 €	
18	Appartamento con garage	Borgo Tossignano	5	2005	46 e 34	80.000,00 €	
19	Appartamento con garage	Borgo Tossignano	5	2005	47 e 22	80.000,00 €	
20	Appartamento con garage	Borgo Tossignano	5	2005	56 e 24	80.000,00 €	
21	Appartamento con garage	Borgo Tossignano	5	2005	62 e 38	75.000,00 €	
22	Appartamento con garage	Borgo Tossignano	5	2005	49 e 18	90.000,00 €	
24	Appartamento con garage	Borgo Tossignano	5	2005	50 e 17	80.000,00 €	
25	Appartamento con garage	Borgo Tossignano	5	2005	60 e 30	84.000,00 €	
26	Appartamento con garage	Borgo Tossignano	5	2005	48 e 21	87.000,00 €	
27	Appartamento con garage	Borgo Tossignano	5	2005	64 e 15	106.000,00 €	
28	Appartamento con garage	Borgo Tossignano	5	2005	45 e 37	90.000,00 €	
29	Appartamento con garage	Borgo Tossignano	5	2005	53 e 35	91.000,00 €	



30	Appartamento con garage	Borgo Tossignano	5	2005	55 e 16	76.000,00 €	
31	Appartamento con garage	Borgo Tossignano	5	2005	57 e 23	85.000,00 €	
32	Appartamento con garage	Borgo Tossignano	5	2005	61 e 33	83.000,00 €	
33	posti auto	Borgo Tossignano	5	2005	7 e 8 e 9	10.000,00 €	
34	posti auto	Borgo Tossignano	5	2005	11-12-13-14	14.000,00 €	
37	Appartamento	Fontanelice	26	41	3	42.000,00 €	31.500,00
42	Appartamento	Basiglio (MI)	5	195	45 e 91	175.000,00 €	162.000,00

- In data 3.06.2025 è stato depositato il supplemento al programma di liquidazione che prevedeva la vendita dei lotti immobiliari n. 11, n. 12, n. 43 e n. 44;
- la S.V. Ill.ma con provvedimento del 23.06.2025 ha autorizzato l'esecuzione degli atti conformi al supplemento del programma di liquidazione;
- di seguito si riportano gli esiti delle aste dei sopra citati lotti:

N. Lotto	Descrizione	Comune	Foglio	Mappale	Subalterni	Prezzo BASE D'ASTA	Esito asta del 24.09.2025
11	terreno edificabile (prod)	Monghidoro	27	429		6.000,00	Aggiudicato al prezzo di Euro 27.000
12	terreno edificabile (res)	Monghidoro	38	59-512-853-1040-1041		32.000,00	Asta deserta
43	Fabbricato commerciale	Comacchio	32	177	2 e sub. 4	56.000,00	Asta deserta
44	terreni edificabili e fabbricati	Mantova	45	34-449-198-199-33	2,3,4	530.000,00	Non posto in vendita in quanto è necessario procedere con il frazionamento di una particella intestata al fall. Food Service.

- i lotti immobiliari n. 12 e n. 43 saranno posti nuovamente in asta il prossimo 17.06.2026 rispettivamente al prezzo base d'asta di Euro 25.600 per il lotto n. 12 e di Euro 44.800 per il lotto n. 43;



- la procedura è proprietaria di un terreno sito nel Comune di Firenzuola (FI) – **Lotto n. 45-** , meglio identificato al Catasto Terreni e dei Fabbricati del predetto comune al Foglio n. 13, part. 197, reddito dominicale Euro 2,04 e reddito agrario Euro 1,75, qualità prato, classe 1 superficie 1.130 mq derivante dal frazionamento del 29.10.1967 in atti dal 8.09.1971 al n. 29.871;
- il predetto lotto di terreno non è ancora stato periziato poiché il perito incaricato, Arch. Mario Chiavelli, ha ritenuto lo stesso privo di valore con potenziale abbandono del bene al fine di non aggravare di costi la procedura;
- in data 18.09.2025 è pervenuta, da parte della Sig.ra Nancy Notarfranco una proposta irrevocabile d'acquisto del citato terreno al prezzo di Euro 500,00 con spese relative alla procedura di asta e spese notarili a suo carico;
- lo scrivente, ha interpellato il perito Arch. Chiavelli il quale ha espresso parere favorevole all'accettazione della proposta irrevocabile d'acquisto al prezzo di Euro 500 con spese e oneri a carico dell'aggiudicatario, per il **lotto n. 45**;
- in **riferimento al lotto immobiliare n. 7** composto da autorimesse site in Monghidoro Via Vivaldi, si precisa che il valore iniziale posto a base d'asta ammontava ad Euro 17.000 e che per tale lotto sono già stati esperiti i seguenti tentativi di vendita, risultati infruttuosi:
 - asta fissata il giorno 20.12.2023 al prezzo base d'asta di Euro 17.000
 - asta fissata il giorno 27.03.2024 al prezzo base d'asta di Euro 12.750
 - asta fissata il giorno 5.03.2025 al prezzo base d'asta di Euro 9.600
 - asta fissata il giorno 10.12.2025 al prezzo base d'asta di Euro 9.000
- lo scrivente ha richiesto al Comune di Monghidoro la quantificazione dell'IMU dovuta sul predetto lotto e questa ammonta ad Euro 9.969 che pertanto è più alto del valore posto a base d'asta del bene risultando antieconomico per la procedura procedere con la liquidazione del bene di cui al lotto n. 7;
- in **riferimento al lotto immobiliare n. 10** composto da posti auto siti in Monghidoro, Via De Gasperi, si precisa che il valore iniziale posto a base d'asta ammontava ad Euro 15.000 e che per tale lotto sono già stati esperiti i seguenti tentativi di vendita, risultati infruttuosi:
 - asta fissata il giorno 20.12.2023 al prezzo base d'asta di Euro 15.000
 - asta fissata il giorno 10.04.2024 al prezzo base d'asta di Euro 11.250
 - asta fissata il giorno 5.03.2025 al prezzo base d'asta di Euro 8.500
 - asta fissata il giorno 10.12.2025 al prezzo base d'asta di Euro 8.000



- lo scrivente ha richiesto al Comune di Monghidoro la quantificazione dell'IMU dovuta sul predetto lotto e questa ammonta ad Euro 5.612 e ponendo il bene in vendita ad Euro 6.000 con potenziale ribasso del 25% risulterebbe antieconomico per la procedura procedere con la liquidazione del bene di cui al lotto n. 10;
- in **referimento al lotto immobiliare n. 36** composto da un'area urbana censita al Catasto Fabbricati del Comune di Mordano (BO), al Foglio 17 Mappale 404, Sub. 27, Cat. F/1, Consistenza 4 mq, privo di rendita, lo scrivente ha richiesto ed ottenuto al perito incaricato Arch. Mario Chiavelli parere circa l'abbandono posto che trattasi di un corsello condominiale privo di valore;
- in **referimento al lotto immobiliare n. 41** composto da un'area urbana censita al Catasto Fabbricati del Comune di Borgo Tossignano (BO), al Foglio 5 Mappale 142, Sub. 6, Cat. F/1, Consistenza 6 mq, privo di rendita, lo scrivente ha richiesto ed ottenuto al perito incaricato Arch. Mario Chiavelli parere circa l'abbandono posto che trattasi di un corsello condominiale privo di valore;

sottopone

a norma dell'art. 104-ter l. fall., all'autorizzazione della S.V. Ill.ma il seguente supplemento al programma di liquidazione e le correlate richieste di autorizzazioni necessarie per la sua esecuzione, impegnandosi ad integrarne i punti che - a giudizio della S.V. - meritino un chiarimento, nonché a depositare un programma supplementare in caso di sopravvenute esigenze e per la vendita dei restanti lotti.

2. MODALITA' E TERMINI PREVISTI PER IL REALIZZO DELL'ATTIVO

Visto l'art. 104 ter, comma 3, il Curatore chiede di essere autorizzato dal Giudice delegato ad affidare la vendita dei beni oggetto di relazione peritale ad un notaio appartenente al distretto notarile di Bologna e, nello specifico, al Notaio Dr.ssa Rita Merone, già nominato.

I beni immobili costituenti il compendio immobiliare oggetto della procedura fallimentare in epigrafe saranno sottoposti a vendita coattiva nella consistenza indicata nella perizia redatta dall'Arch. Mario Chiavelli.

Per il **lotto N° 45 IMM.** prezzo base d'asta è di Euro 500,00 composto da bene immobile, censito al Catasto Terreni del Comune di Firenzuola (FI), al Foglio 13 o Mappale 197, Qualità PRATO, Classe 1, Sup. 11 are e 30 ca, Reddito DOM 2.04 € e AGR 1.75 €



Si precisa, altresì, che il prezzo di aggiudicazione del bene sarà comprensivo degli oneri notarili previsti dall'art. 591 bis II co n° 11 c.p.c., dovuti dall'aggiudicatario, eccezion fatta per il lotto n. 45 per il quale l'onorario notarile per l'intera fase liquidativa sarà a carico dell'aggiudicatario; tale onorario sarà pari ad € 1.290,00 oltre iva salvo l'eventuale incremento dovuto dalla gara che verrà liquidato in base a quanto previsto dal DL 313/99.

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

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.

1) Ulteriori condizioni di vendita:

Al momento del versamento del prezzo l'aggiudicatario dovrà provvedere, oltre al versamento degli oneri fiscali, ad integrare tale somma con le spese necessarie agli adempimenti burocratici legati al trasferimento dei beni stessi ed in particolare alla loro registrazione, trascrizione e volturazione, o nei casi previsti la registrazione nel registro delle imprese.

Con riferimento al solo lotto n. 45, è espressamente esclusa l'applicabilità degli artt. 571 e 572 III comma c.p.c. nella parte in cui prevedono la possibilità di accogliere offerte inferiori al prezzo base d'asta.

2) Ogni offerente, tranne il fallito e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, dovrà depositare entro le ore 12 dell'ultimo giorno non festivo precedente quello delle vendite, presso l'Ufficio di coordinamento per le procedure esecutive, fallimentari e di divisione delegate ai notai il Tribunale di Bologna, Via Farini n. 1, unitamente all'istanza in bollo di partecipazione all'asta, la ricevuta di effettuato pagamento sul Conto Corrente bancario presso la Banca Popolare dell'Emilia Romagna, Filiale Via Venezia n. 5/A, IBAN: IT 59 F 05387 02426 000035074354 di una somma pari al 20 % del prezzo da lui proposto da imputarsi a cauzione.

3) Si rende noto che i beni oggetto dei lotti posti in vendita 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.

4) La domanda di partecipazione dovrà riportare, le complete generalità dell'offerente;



- ◆ l'indicazione del codice fiscale;
- ◆ nell'ipotesi di persona coniugata, il regime patrimoniale prescelto;
- ◆ in caso di offerta presentata per conto e nome di una società, dovrà essere prodotto certificato della C.C.I.A.A. dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente in udienza.

- ◆ Per la vendita l'offerta irrevocabile d'acquisto dovrà essere depositata in busta chiusa presso l'ufficio di coordinamento per le esecuzioni immobiliari delegate ai notai sito presso il Tribunale di Bologna, Via Farini n. 1; unitamente a tale domanda di partecipazione dovrà essere inserita nella busta chiusa anche la ricevuta dell'avvenuto versamento con le modalità suindicate.

- ◆ 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.

5) Relativamente alla **vendita** l'aggiudicatario, nel termine di **120 gg.** dall'aggiudicazione dovrà depositare il residuo prezzo, detratto l'importo per cauzione già versato, nel conto corrente BANCARIO sopraindicato. Una volta verificato l'integrale versamento del prezzo, l'acquisizione di tutte le somme e l'adempimento di tutte le obbligazioni nascenti dall'aggiudicazione del bene, il curatore procederà al deposito, nel fascicolo telematico, di una nota informativa in cui si dia atto dei pagamenti effettuati dall'aggiudicatario (allegando prova del pagamento ricevuto) e dell'adempimento delle obbligazioni nascenti dall'aggiudicazione; il curatore, provvederà, altresì, ad informare l'Associazione Notarile per le procedure esecutive e concorsuali, trasmettendo la prova del pagamento e l'attestazione, del curatore, di completo adempimento, da parte dell'aggiudicatario, di tutte le obbligazioni nascenti dall'aggiudicazione. 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 (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. Il notaio dovrà inoltre provvedere:

- al controllo di trascrizioni ostative alla certezza della vendita coattiva, in quanto estranee all'effetto purgativo di cui all'art. 586 c.p.c., rimettendo gli atti a questo giudice nell'ipotesi di riscontro positivo;



- al controllo della titolarità in capo ai soggetti passivi della procedura concorsuale dei diritti reali oggetto di apprensione coattiva, sulla base della documentazione ipo-catastale o della certificazione sostitutiva notarile depositata dal curatore e della relazione dell'esperto già nominato, *provvedendo, se del caso, ad acquisire agli atti il certificato di stato civile del fallito al fine di verificare se i beni oggetto della procedura fallimentare ricadano in comunione legale ai sensi dell'art. 177 c.c.*, nell'ipotesi in cui riscontri una discordanza tra diritti oggetto di fallimento e reale consistenza degli stessi provveda ad informarne il curatore, trasmettendogli agli atti senza indugio;
- al controllo dello stato di fatto e di diritto in cui si trovano gli immobili, della destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di cui all'art. 18 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, nonché le notizie di cui agli articoli 17 e 40 della citata Legge n. 47 del 1985; nel caso di insufficienza di tali notizie, tali da determinare le nullità di cui all'art. 17, 1° comma, ovvero di cui all'art. 40, 2° comma, della Legge n. 47 del 1985, ne dovrà essere fatta menzione nell'avviso con l'avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, 5° comma e 40, 6° comma, della medesima Legge n. 47 del 1985;
- al controllo delle forme di pubblicità come autorizzata da questo giudice con il presente programma di liquidazione.

IL NOTAIO DEVE, INOLTRE, PROVVEDERE

1. all'effettuazione della vendita, nel giorno, nell'ora e nel luogo di udienza che lui vorrà stabilire e di cui all'avviso di vendita ex art. 567 c.p.c., con le modalità di cui agli artt. 573 e 581, come modificato dall'art. 2 della Legge 3 agosto 1998, n. 302, redigendone verbale ai sensi dei commi quinto e sesto dell'art. 591 bis.
2. In caso di diserzione dell'esperimento di vendita, all'abbattimento automatico del prezzo base d'asta fino ad un quarto (ai sensi dell'art. 591 II co c.p.c.), e all'immediata riproposizione dei beni in vendita secondo le modalità già stabilite per l'esperimento di vendita andato deserto, salve ulteriori modifiche delle condizioni di vendita stabilite dalla curatela di concerto con gli organi della procedura;
3. a dare tempestivo avviso agli organi della procedura del mancato versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione nel termine fissato, per i provvedimenti di cui all'art. 587 del codice e 176 e 177 disp. art. c.p.c.;
4. a informare immediatamente gli organi della procedura dell'esito negativo della vendita;
5. a depositare copia autentica del verbale d'asta nel fascicolo del fallimento provvedendo ad inserire l'originale dello stesso tra gli atti del proprio repertorio;
6. a predisporre, effettuato il versamento del prezzo ai sensi dell'art. 585 c.p.c. il decreto di trasferimento, per i beni diversi dalle autovetture o dai beni mobili in generale, trasmettendolo



senza indugio al Giudice delegato unitamente al fascicolo; al decreto dovrà essere allegato il certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 18 della Legge 28 febbraio 1985, n. 47, avente validità di un anno dal rilascio, o, in caso di scadenza, altro certificato sostitutivo che il notaio provvederà a richiedere; nel decreto dovrà essere fatta menzione anche della situazione urbanistica dell'immobile risultante dalla documentazione acquisita nel fascicolo processuale. Ai sensi dell'art. 164, disp. art. c.p.c., provvederà inoltre ad ogni altro incombenza, anche di carattere fiscale, che ai termini di legge sia necessario o conseguente al trasferimento del bene; è data facoltà, al notaio, ove possibile, effettuare il trasferimento dei beni mobili con il solo verbale di aggiudicazione, in applicazione del principio di economia processuale o di giusto processo enunciato nell'art. 111 Cost.;

7. ad eseguire le formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, alla comunicazione dello stesso ai sensi dell'art. 12 del D.L. n. 59 del 1978 ed a pubbliche amministrazioni negli stessi casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento, nonché all'espletamento delle formalità di cancellazione delle iscrizioni ipotecarie e di ogni trascrizione pregiudizievole conseguenti al decreto di trasferimento (a titolo esemplificativo, pignoramenti immobiliari, domande giudiziali, sequestri, decreti di ammissione alla procedura di concordato preventivo, amministrazione controllata, sentenze di fallimento successivi al pignoramento) sulla base di una copia autentica del decreto stesso rilasciata dalla cancelleria che si esonera dalle attività suesposte visto il combinato disposto degli articoli 36 L. n. 24 novembre 2000, n. 340 e 591 bis, comma 2, n. 5) c.p.c.;

8. il notaio dovrà procedere senza indugio a tutte le operazioni delegategli, esclusa ogni facoltà di rinviare o sospendere le vendite se non per ordine del Giudice delegato, ovvero di ritardarne la fissazione, e curerà il sollecito versamento di tutte le somme acquisite alla procedura sul conto corrente bancario intestato alla procedura, allegando all'atto della definitiva restituzione del fascicolo in esito alla chiusura della procedura fotocopia dei relativi movimenti e specifica di tutte le somme percepite, delle spese effettuate e del ricavo netto.

L'asta verrà tenuta in Bologna, Piazzetta Prendiparte, e vi parteciperanno tutti gli offerenti che si sono manifestati interessati all'acquisto dei beni.

3. CONCLUSIONI

Tutto quanto premesso, a norma dell'art. 104-ter, co. 1, l. fall., e vista l'autorizzazione all'unanimità del Comitato dei Creditori;

Fa istanza



alla S.V. Ill.ma affinché Voglia autorizzare gli atti esecutivi conformi al supplemento del programma di liquidazione che prevede nello specifico:

- l'autorizzazione alla vendita del Lotto n. 45 al prezzo base d'asta di Euro 500,00;
- l'autorizzazione alla rinuncia alla liquidazione dell'attivo per il lotto immobiliare n. 7 ritenuta antieconomica per la procedura;
- l'autorizzazione alla rinuncia alla liquidazione dell'attivo per il lotto immobiliare n. 10 ritenuta antieconomica per la procedura;
- l'autorizzazione alla rinuncia alla liquidazione dell'attivo per il lotto immobiliare n. 36 ritenuta antieconomica per la procedura;
- l'autorizzazione alla rinuncia alla liquidazione dell'attivo per il lotto immobiliare n. 41 ritenuta antieconomica per la procedura;

Nell'assicurare il comitato dei creditori che la liquidazione si svolgerà con la massima informazione possibile e che ogni significativa variazione al presente programma sarà nuovamente oggetto di uno specifico supplemento da sottoporre all'approvazione ai sensi dell'art. 104-ter, co. 1, porgo, con rispetto, i migliori saluti.

Bologna, 13.05.2026

Il Curatore
Dr. Andrea Ferri

Allegati:

- 1) proposta irrevocabile d'acquisto Sig.ra Nancy Notarfranco
- 2) Parere congruità Arch. Mario Chiavelli per lotto n. 45
- 3) Relazione di non valore Arch. Mario Chiavelli lotto n. 36
- 4) Relazione di non valore Arch. Mario Chiavelli lotto n. 41
- 5) Autorizzazione Comitato dei Creditori supplemento al programma di liquidazione

