



TRIBUNALE DI BOLOGNA
Sezione Fallimentare

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 34/25 R.G.

"FORNO CASSARI DI STAGNI MANUELA E C. SAS "

G.D.: Dott.ssa Alessandra Mirabelli

CURATORE: Dott.ssa Nicole Sabattini

NOTAIO DELEGATO ALLA VENDITA: Dott. Francesco Veronesi

Il Notaio delegato alla vendita Dott. Francesco Veronesi, con studio in Sant'Agata Bolognese (Bo),
Piazza dei Martiri n. 2

vista l'autorizzazione del giudice delegato Dott.ssa Alessandra Mirabelli.

Visti gli artt. 275 comma 2 et 216 commi 3 et 4 CCII

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

AVVISA

che il giorno **16 settembre 2026**

avrà luogo la vendita/gara competitiva telematica sincrona del bene immobile sotto descritto, per il
lotto unico **alle ore 11.30** 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) PREZZO BASE: Euro 87.000,00

CAUZIONE: 20% del prezzo offerto

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

LOTTO UNICO

“Unità ad uso catastale magazzino, ma legittimamente a negozio in edificio condominiale, legittimamente costituita al p. terra da vano principale, due anti e due servizi igienici, con due vetrine entrambe dotate di porta, di cui una sottostante a portico di altra proprietà. È espressamente escluso ogni diritto di comproprietà sul porticato antistante il magazzino, poiché il portico risulta di proprietà esclusiva del proprietario del negozio adiacente. Bene sito in Comune di Monte San Pietro (BO), località Calderino, Via Lavino n. 137”.

La regolarizzazione catastale ed urbanistica dell'immobile sarà a cura e spese

dell'aggiudicatario.

L'immobile viene posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, a corpo e non a misura, con le relative aderenze, accessioni e pertinenze, usi e comunioni, servitù attive e passive se ed in quanto legalmente esistenti, anche laddove risultanti dallo stato condominiale, e come posseduto, con i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti del fabbricato comuni per legge, titolo o destinazione, e con tutti i patti e condizioni risultanti dal titolo di provenienza che qui si intende integralmente richiamato, e dalla perizia estimativa effettuata dal perito stimatore, depositata nel fascicolo della procedura.

ATTUALE IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Catasto Fabbricati del Comune di Monte San Pietro (BO):

o Foglio 23

Particella 148 Sub 34 - Cat. C/2 - Cl. 2 - Cons. 97 mq, Dati di Superficie: Totale 111 mq, Rendita: Euro 355,68, Indirizzo: Via Lavino n. 145 piano T.

Come espressamente evidenziato nella perizia estimativa del perito stimatore Arch. Nicoletta Simoni, depositata nel fascicolo dell'esecuzione, la planimetria catastale non corrisponde allo stato rilevato; sarà onere e cura dell'aggiudicatario provvedere alla relativa regolarizzazione.

SITUAZIONE URBANISTICO EDILIZIA – INDAGINE AMMINISTRATIVA

Il perito stimatore Arch. Nicoletta Simoni attesta quanto segue:

Per l'unità oggetto di trasferimento, facente parte di un edificio la cui costruzione è anteriore al 01.09.1967, agli atti del Comune di Monte San Pietro (BO) sono stati reperiti i seguenti precedenti edilizi:

- o Concessione Edilizia P.G. 772/92 prot. n. 23/92 rilasciata il 09/06/1992 (costruzione fabbricato ad uso civile abitazione e negozi)
- o Concessione Edilizia in Variante P.G. 6159 prot. n. 275/93 rilasciata il 25/09/1993
- o Certificato di Usabilità P.G. 66192 PUT n. 6865/84 presentato il 26/01/1994 e rilasciato il 17/03/1994.

Il confronto fra lo stato legittimo e lo stato di fatto ha evidenziato difformità edilizie, quanto all'ingombro complessivo nonché alla distribuzione del blocco servizi, alla posizione della porta di collegamento con l'unità commerciale adiacente ed alla realizzazione di una porta in corrispondenza della finestra verso il sottoscala.

La regolarizzazione dell'immobile sarà 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 “D” = **EP gl, nren 352,63 kWh/m2/anno.”.**

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 vuoto e nella disponibilità della procedura.

Si rimanda, in ogni caso e per tutte le informazioni non contenute nel presente avviso di vendita, all'elaborato peritale, **redatto dall'Arch. Nicoletta Simoni** che deve essere consultato dall'offerente ed al quale si fa espressamente rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri

e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni, consultabile sul Portale Nazionale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>) e sui siti internet: [www.ivgbologna](http://www.ivgbologna.com); www.astagiudiziaria.com; asteivg.fallcoaste.it;

DETERMINA

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

MODALITÀ DI VENDITA SINCRONA TELEMATICA

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 ad un prezzo non inferiore all'offerta minima sopra indicata.

La gara si svolgerà nella modalità sincrona telematica come definita dall'art. 21 del DM 32/2015 che prevede che i rilanci possono essere formulati soltanto 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.

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

Gli aventi diritto all'accesso 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 indicato nella medesima 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 telematiche 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.

Gli offerenti telematici partecipano alle operazioni di vendita mediante la connessione alla piattaforma del Gestore della vendita. È inibita la presenza fisica in sala d'aste dell'offerente telematico.

2 - Modalità di richiesta di accesso per ispezione e visita immobile

Gli interessati a presentare offerte irrevocabili di acquisto, ai sensi dell'art. 216, comma 6 CCII, formuleranno al Curatore tramite il portale delle vendite pubbliche utilizzando l'apposito form di *"richiesta prenotazione visita"*, la richiesta di accesso all'immobile per verifica ed esame dello stesso. Tutti gli eventuali interessati saranno accompagnati dal Curatore per la corretta verifica dello stato dei luoghi dell'immobile di cui al lotto richiesto; l'esame dell'immobile si svolgerà con modalità idonee a garantire la riservatezza dell'identità degli interessati e ad impedire che essi abbiano contatti tra loro.

3- 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 bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura identificato dal seguente **IBAN: IT05D0538702400000004438547, intrattenuto presso Banca Bper, filiale di Via Venezian a Bologna**

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.

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.

In caso di mancato pagamento dell'imposta di bollo ai sensi dell'art. 19 D.P.R. 26/10/1972, n. 642 (disciplina dell'imposta di bollo) come sostituito dall'art. 16, D.P.R. 30/12/1982, n. 955 il Notaio Delegato, ai sensi dell'art. 31 (decreto predetto) dovrà inviare gli atti al competente ufficio del registro entro 30 giorni dalla ricezione dell'offerta per la regolarizzazione fiscale – è escluso che l'irregolarità fiscale possa in qualche modo inficiare la validità dell'offerta o pregiudicare la partecipazione dell'offerente alla gara competitiva -.

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 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 minorenne, 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 -;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia per immagine o in formato P7M della procura speciale rilasciata dagli altri offerenti al co-offerente per atto pubblico o scrittura privata autenticata da notaio in favore dell'offerente/presentatore;
- se l'offerta è formulata dal procuratore legale, copia per immagine o in formato P7M della procura speciale rilasciata dall'offerente o dagli offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata da notaio in favore dell'offerente/presentatore;

4- Apertura delle buste ed eventuale gara tra gli offerenti

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati presso la sala delle vendite giudiziarie dell'Associazione Notarile di Bologna, in Bologna (BO), Piazzetta Prendiparte n. 2.

Il Notaio Delegato per l'apertura delle buste telematiche utilizzerà il <https://astepubbliche.notariato.it/> del gestore Notartel S.p.A. S.B. abilitato ai sensi del D.M. 32/2015.

Le buste telematiche 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 esclusivamente tramite l'area riservata del portale del gestore delle vendite, 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. È inibito l'accesso alla sala vendite dell'offerente.

Si precisa che **anche nel caso di mancata connessione 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:

- € 100,00 per valore di base di asta da € 000,00 ad € 1.000,00
- € 500,00 per valore di base di asta da € 1000,01 ad € 10.000,00
- € 1.000,00 per valore di base di asta da € 10.000,01 ad € 50.000,00
- € 2.000,00 per valore di base di asta da € 50.000,01 fino ad € 300.000,00
- € 5.000,00 per valore di base di asta da € 300.000,01 fino ad € 650.000,00
- € 10.000,00 per valore di base di asta oltre i 650.000,01

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 a presentare offerte irrevocabili di acquisto, ai sensi dell'art. 216, comma 6 CCII, formuleranno al curatore tramite il portale delle vendite pubbliche utilizzando l'apposito form di "richiesta prenotazione visita", la richiesta di accesso al singolo ramo d'azienda per la verifica ed esame dello stesso. Tutti gli eventuali interessati saranno accompagnati dal curatore per la corretta verifica dello stato del ramo d'azienda richiesto; l'esame dei beni si svolgerà con modalità idonee a garantire la riservatezza dell'identità degli interessati e ad impedire che essi abbiano contatti tra loro.

5- Saldo Prezzo

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 intestato alla procedura come sopra già individuato.

Nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo prezzo, unitamente al saldo, l'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene. Il Curatore darà pronto riscontro al Notaio Delegato dell'avvenuto saldo del prezzo.

Specifica informativa dovrà essere effettuata al Giudice delegato mediante deposito di nota nel fascicolo della procedura.

L'importo complessivo di tali oneri (imposta di registro o IVA, imposta ipotecaria e catastale) secondo la normativa vigente al momento del trasferimento ed in base alle condizioni fiscali soggettive dell'aggiudicatario e/o della parte venditrice, sarà tempestivamente comunicato dal Notaio Delegato all'acquirente, acquisita tutta la documentazione necessaria per il calcolo.

Il mancato versamento del saldo del prezzo unitamente alle imposte afferenti al trasferimento entro il termine sopra indicato (sia a titolo di saldo prezzo, sia a titolo di oneri accessori), determinerà la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione all'epoca costituita, oltre alla eventuale condanna ex artt. 587, 2° co, c.p.c. e 177 disp. att. c.p.c.

6- Ulteriori Condizioni di Vendita

Alla vendita saranno applicate le seguenti ulteriori condizioni:

- 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;

a) la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova, come dettagliatamente descritto nella perizia redatta dall'esperto stimatore della procedura 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;

b) eventuali iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile saranno cancellate ex art. 217, comma 2, CCII con ordine di cancellazione contenuto nel Decreto di Trasferimento;

c) 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 della Liquidazione Giudiziaria;

d) 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;

e) sono a esclusivo carico dell'acquirente tutte le spese, gli oneri fiscali ed i tributi occorrenti per perfezionare il trasferimento del bene oggetto della presente vendita (I.V.A., imposta di registrazione, costi di trascrizione e quant'altro occorrente).

Il trasferimento del lotto a favore dell'aggiudicatario avverrà mediante decreto di trasferimento. La cancellazione delle iscrizioni relative ai diritti di prelazione, nonché delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi e di ogni altro vincolo sull'immobile sarà ordinata dal giudice "una volta eseguita la vendita e riscosso interamente il prezzo".

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. 216, comma 5, CCII secondo le seguenti modalità:

- pubblicazione del provvedimento di autorizzazione alla vendita, dell'avviso di vendita, della perizia e degli allegati, a cura del curatore sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;
- il curatore procederà a implementare sul PVP, le apposite sezioni del gestore della pubblicità e del gestore della vendita;
- Il Notaio Delegato provvederà agli incombeni afferenti all'invio della documentazione relativa alle pubblicazioni legali secondo gli standard autorizzati dal Tribunale di Bologna – sezione procedure concorsuali nei seguenti siti internet: www.astagiudiziaria.com; www.ivgbologna.it; www.intribunale.net Siti di cui all'elenco A del Ministero della Giustizia di proprietà e/o gestiti da soggetti in possesso dei requisiti professionali e tecnici previsti dagli articoli 3 e 4 del D.M. 31/10/2016 e per estratto sulle testate di CAIRORCS Media S.p.A. e altre testate eventualmente individuate dal Curatore.

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.ssa Nicole Sabattini con studio in Via Marconi 32 Bologna, Tel: 051/4210235.

Sant'Agata Bolognese lì 3 giugno 2026

Il Notaio Delegato
Dott. Francesco Veronesi