



TRIBUNALE DI BOLOGNA
Sezione Fallimentare

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

FALLIMENTO N. 70/2015 R.G. - "MAREFOSCA COSTRUZIONI SRL"

G.D.: Dott. Antonella Rimondini

CURATORE: Dott.ssa Stefania Matteuzzi

NOTAIO DELEGATO ALLA VENDITA: Dott. Giampaolo Zambellini Artini

Il Notaio delegato alla vendita Dott. Giampaolo Zambellini Artini, con studio in Bologna (Bo), Via Zago n. 2
vista l'autorizzazione del giudice delegato Dott. Antonella Rimondini in data 29 maggio 2026;

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

AVVISA

che il giorno **23 settembre 2026**

avrà luogo la vendita/gara competitiva telematica sincrona dei terreni sotto descritti, per il lotto **UNO G** alle
ore **10.45** 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 325.000,00=

CAUZIONE: 20% del prezzo offerto

**Si precisa che le offerte di acquisto saranno ritenute efficaci anche se inferiori di non oltre un quarto
al prezzo sopra stabilito.**

LOTTO UNO G

“Piena proprietà relativa ad un’area edificabile e a complessivi 15 (quindici) posti auto scoperti su strada, oltre
ad aree da alienare al Comune di San Giovanni in Persiceto (BO) a seguito di specifica convenzione edilizia.
Gli immobili sono siti in Comune di San Giovanni in Persiceto (BO), presso la via Giangiuseppe Gherardi”.

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 del Comune di San Giovanni in Persiceto:

Foglio 81:

- Map. 901, Sub. 14, Zona Cens. -, Cat. C/6, Classe 1, 13 mq – Rendita 42,97 - Via G. Gherardi, Piano T;
- Map. 901, Sub. 15, Zona Cens. -, Cat. C/6, Classe 1, 13 mq – Rendita 42,97 - Via G. Gherardi, Piano T;
- Map. 901, Sub. 16, Zona Cens. -, Cat. C/6, Classe 1, 13 mq – Rendita 42,97 - Via G. Gherardi, Piano T;
- Map. 901, Sub. 17, Zona Cens. -, Cat. C/6, Classe 1, 13 mq – Rendita 42,97 - Via G. Gherardi, Piano T;
- Map. 901, Sub. 18, Zona Cens. Zona Cens. -, Cat. C/6, Classe 1, 13 mq - Rendita 42,97 - Via G. Gherardi, Piano T;
- Map. 901, Sub. 19, Zona Cens. -, Cat. C/6, Classe 1, 13 mq – Rendita 42,97 - Via G. Gherardi, Piano T;
- Map. 901, Sub. 20, Zona Cens. -, Cat. C/6, Classe 1, 13 mq – Rendita 42,97 - Via G. Gherardi, Piano T;
- Map. 901, Sub. 21, Zona Cens. -, Cat. C/6, Classe 1, 13 mq – Rendita 42,97 - Via G. Gherardi, Piano T;
- Map. 901, Sub. 22, Zona Cens. -, Cat. C/6, Classe 1, 13 mq – Rendita 42,97 - Via G. Gherardi, Piano T;
- Map. 901, Sub. 23, Zona Cens. -, Cat. C/6, Classe 1, 13 mq – Rendita 42,97 - Via G. Gherardi, Piano T;
- Map. 901, Sub. 24, Zona Cens. -, Cat. C/6, Classe 1, 13 mq – Rendita 42,97 - Via G. Gherardi, Piano T;
- Map. 901, Sub. 25, Zona Cens. -, Cat. C/6, Classe 1, 13 mq – Rendita 42,97 - Via G. Gherardi, Piano T;
- Map. 901, Sub. 26, Zona Cens. -, Cat. C/6, Classe 1, 13 mq – Rendita 42,97 - Via G. Gherardi, Piano T;
- Map. 901, Sub. 27, Zona Cens. -, Cat. C/6, Classe 1, 13 mq – Rendita 42,97 - Via G. Gherardi, Piano T;
- Map. 901, Sub. 28, Zona Cens. -, Cat. C/6, Classe 1, 13 mq – Rendita 42,97 - Via G. Gherardi, Piano T.

Catasto Terreni del Comune di San Giovanni in Persiceto:

Foglio 81:

- Map. 903, SEMINATIVO, Classe 1, 9 are 54 ca - Rendita Dom. 12,02 € Rendita Agr. 7,14 €;
- Map. 912, SEMINATIVO, Classe 1, 9 are 83 ca - Rendita Dom. 12,39 € Rendita Agr. 7,36 €;
- Map. 916, SEMINATIVO, Classe 2, 5 are 65 ca - Rendita Dom. 5,49 € Rendita Agr. 3,79 €;
- Map. 1047, SEMINATIVO, Classe 1, 12 ca - Rendita Dom. 0,15 € Rendita Agr. 0,09 €;
- Map. 1049, SEMINATIVO, Classe 1, 12 ca - Rendita Dom. 0,15 € Rendita Agr. 0,09 €;
- Map. 1050, SEMINATIVO, Classe 1, 12 ca - Rendita Dom. 0,15 € Rendita Agr. 0,09 €;
- Map. 1051, SEMINATIVO, Classe 1, 12 ca - Rendita Dom. 0,15 € Rendita Agr. 0,09 €;
- Map. 1052, SEMINATIVO, Classe 1, 12 ca - Rendita Dom. 0,15 € Rendita Agr. 0,09 €;
- Map. 1053, SEMINATIVO, Classe 1, 12 ca - Rendita Dom. 0,15 € Rendita Agr. 0,09 €;
- Map. 1054, SEMINATIVO, Classe 1, 12 ca - Rendita Dom. 0,15 € Rendita Agr. 0,09 €;
- Map. 1055, SEMINATIVO, Classe 1, 12 ca - Rendita Dom. 0,15 € Rendita Agr. 0,09 €;
- Map. 1058, SEMINATIVO, Classe 1, 12 ca - Rendita Dom. 0,15 € Rendita Agr. 0,09 €;
- Map. 1059, SEMINATIVO, Classe 1, 12 ca - Rendita Dom. 0,15 € Rendita Agr. 0,09 €;
- Map. 1060, SEMINATIVO, Classe 1, 12 ca - Rendita Dom. 0,15 € Rendita Agr. 0,09 €;
- Map. 1062, SEMINATIVO, Classe 2, 32 ca - Rendita Dom. 0,31 € Rendita Agr. 0,21 €;
- Map. 1035, SEMINATIVO, Classe 1, 3 ca - Rendita Dom. 0,04 € Rendita Agr. 0,02 €;
- Map. 1036, SEMINATIVO, Classe 1, 1 ca - Rendita Dom. 0,01 € Rendita Agr. 0,01 €;
- Map. 1038, SEMINATIVO, Classe 1, 1 ca - Rendita Dom. 0,01 € Rendita Agr. 0,01 €;
- Map. 1039, SEMINATIVO, Classe 1, 1 ca - Rendita Dom. 0,01 € Rendita Agr. 0,01 €;
- Map. 1041, SEMINATIVO, Classe 1, 1 ca - Rendita Dom. 0,01 € Rendita Agr. 0,01 €;
- Map. 1043, SEMINATIVO, Classe 2, 3 ca - Rendita Dom. 0,03 € Rendita Agr. 0,02 €.

SITUAZIONE URBANISTICO EDILIZIA – INDAGINE AMMINISTRATIVA

Come precisato nella perizia dai periti stimatori: *“Gli immobili di cui al presente Lotto fanno parte di un più ampio comparto di sviluppo edilizio/urbanistico, in parte già realizzato. Più precisamente, l’area in*

oggetto viene identificata come “Comparto C2.2 Sasso, Subcomparto B”, per la cui attuazione viene stipulata apposita Convenzione Edilizia, a Ministero del Notaio Dott. Giorgio Forni del 26/07/2007, Rep. N. 58642, Raccolta N. 26975. Tale atto è stato oggetto di successive modifiche ed integrazioni, come di seguito riassunto:

- Convenzione Edilizia stipulata a Ministero del Notaio Dott. ... del 20/02/2008, Rep. N. 59610, Raccolta N. 27696 avente il medesimo oggetto;
- Delibera di Consiglio Comunale n. 35 del 07/03/2008, in approvazione della prima Variante al Piano;
- Delibera di Giunta Comunale n. 137 del 19/06/2008, in approvazione di una Variante minore al Piano particolareggiato;
- Delibera di Consiglio Comunale n. 89 del 30/10/2012, in approvazione di una Variante sostanziale al Piano Particolareggiato;
- Atto a rogito del Notaio ... rep. 66707/32579 sottoscritto in data 29/11/2012, per modifiche alla Convenzione già sottoscritta in data 20/02/2008;
- Accordo ai sensi dell'art. 18 della LR 20/2000, sottoscritto in data 29/12/2015 al rep. 18110, tra il Comune ed i soggetti interessati per l'attuazione di una espansione residenziale denominata “SPIANATE NORD”;
- Delibera di Giunta comunale n. 73 del 11/11/2016, in approvazione di una Variante Normativa al Piano Particolareggiato del Comparto “C2.2 Sasso Sub. B”.

Successivamente a quanto sopra riportato, viene infine stipulata la terza variante alla convenzione, con Atto a ministero del Notaio Dott. ... in data 11/05/2020 Rep. N. 6660, Raccolta 4618, trascritto a Bologna in data 25/05/2020 all'Art. N. 13499.

I termini di validità della Convenzione, inizialmente fissati al 11/05/2023, sono stati prorogati di anni 3 dalla L. 120/2020 e di ulteriori anni 1+3 dalla L. 51/2022, con conseguente decadenza fissata al 11/05/2030. Per poter dare seguito all'attuazione del Piano Particolareggiato, l'eventuale aggiudicatario dovrà pertanto sottoscrivere la sopracitata Convenzione, assumendone tutti gli obblighi relativi, che qui si intendono integralmente richiamati.

Si precisa inoltre che con la Deliberazione di Giunta Comunale n. 57 del 30/10/2025 è stato approvato il nuovo strumento urbanistico principale (PUG - Piano Urbanistico Generale), che subentra in sostituzione dei precedenti (RUE e PSC) e ridefinisce la Disciplina degli Interventi Diretti. Così come meglio descritto all'Art. 4.12 delle nuove Norme Tecniche Attuative (NTA) relativo agli interventi edilizi ammessi nelle porzioni PG, l'area oggetto di stima è stata classificata come PG.6 e PG.7 “Ex Comparto Sasso B” (ex AC_1SB3 e AC_1SB4), per cui sono stati definiti i seguenti parametri:

- La capacità edificatoria può essere distribuita su entrambi i lotti ed è fissata definitivamente in complessivi 738,00 mq di SU, di cui almeno 340,00 mq da destinarsi ad edilizia residenziale sociale (ERS);
- Viene confermata la validità delle prescrizioni contenute nel PUA originario, in merito alla tipologia di interventi, limiti, parametri dimensionali e destinazioni d'uso;
- Restano dovuti gli oneri di urbanizzazione secondaria ed il costo di costruzione, mentre con la presentazione del primo titolo abilitativo sarà possibile ottenere lo scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria, purché il titolo venga richiesto entro i termini di validità della convenzione;
- Rispetto agli obblighi sopradescritti di cui dovrà farsi carico l'Aggiudicatario Attuatore al momento della sottoscrizione della sopracitata Convenzione, con particolare riferimento all'Art. 13 relativo ai criteri generali di attuazione dell'ERS, si precisa che è in corso di aggiornamento da parte dell'amministrazione comunale la tabella utilizzata per la determinazione dei prezzi di affitto a canone concordato.

Per una più approfondita disamina delle modalità di attuazione, degli usi ammessi, dei parametri urbanistici/edilizi e delle prescrizioni previste si rimanda quindi alla scheda relativa a PG.6 e PG.7 delle NTA vigenti ed agli elaborati del Piano Particolareggiato, da intendersi qui integralmente richiamati”.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Dalla relazione del perito risulta che gli immobili sono liberi, nella piena disponibilità della Curatela.

DETERMINA

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

MODALITA' 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.

L'offerta di acquisto deve 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/offendenti 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 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 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.

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 bancario n. **IT83W0538702426000035076892**, intrattenuto presso Banca Bper Spa filiale di Via Rizzoli n. 20 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 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;
 - 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 della visura camerale ordinaria, estratta telematicamente con data di estrazione non superiore a giorni 30 dalla data di presentazione dell'offerta telematica di acquisto (da cui risultino i poteri del presentatore) ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri, copia della carta di identità e del C.F del L.R. o del soggetto munito dei poteri di acquisto, fatto salvo l'obbligo della società aggiudicataria di depositare, in caso di aggiudicazione, il certificato camerale rilasciato dalla C.C.I.A.A. con valore legale.;
 - 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;

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. 2.

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 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 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.

È inibito l'accesso alla sala vendite dell'offerente telematico.

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 abiliteranno 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: stefaniamatteuzzi1@gmail.com

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 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).
- 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).

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.ssa Stefania Matteuzzi stefaniamatteuzzi1@gmail.com

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.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. Dott.ssa Stefania Matteuzzi stefaniamatteuzzi1@gmail.com tel. 347/8206556.

Bologna 14 luglio 2026

Il Notaio Delegato
Dott. Giampaolo Zambellini Artini

