



TRIBUNALE DI BOLOGNA
Sezione Fallimentare

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

FALLIMENTO N. 59/2019

FALLIMENTO: "ABC COMPANY S.R.L. IN LIQUIDAZIONE"

G.D.: Dott.ssa Alessandra Mirabelli

CURATORE: Dott. Fabio Onofri

NOTAIO DELEGATO ALLA VENDITA: Dott. Luigi Tinti

Il Notaio delegato alla vendita Dott. **Luigi Tinti**, con studio in Bologna, Piazza dei Tribunali n. 5

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

visto il Programma di liquidazione approvato dal giudice delegato Dott.ssa Alessandra Rimondini in data 29 aprile 2024, dispone la vendita degli immobili compendio della procedura fallimentare in epigrafe fissando all'uopo:

l'udienza del giorno **18 settembre 2024**

per il lotto 1 Imm alle ore 10,30 per quanto attiene alla vendita senza incanto

per il lotto 2 Imm alle ore 10,45 per quanto attiene alla vendita senza incanto

per il lotto 3 Imm alle ore 11,00 per quanto attiene alla vendita senza incanto

stabilendo le seguenti modalità e condizioni:

1) La vendita avrà luogo in Bologna, Piazzetta Prendiparte n. 2;

Per il lotto 1 Imm il prezzo base d'asta è di Euro 4.500,00

Per il lotto 2 Imm il prezzo base d'asta è di Euro 10.000,00

Per il lotto 3 Imm il prezzo base d'asta è di Euro 7.000,00

Si precisa altresì che il prezzo di aggiudicazione dei beni sia comprensivo degli oneri notarili previsti dall'art. 591 bis II co n° 11 C.P.C., dovuti dall'aggiudicatario.

Si precisa inoltre che l'offerta potrà essere effettuata al ribasso, non oltre un quarto, rispetto al prezzo base d'asta, sopra indicato, ex Art. 571, comma 2°, C.P.C.

3) Le offerte in aumento non potranno essere inferiori a:

- Euro 50 per i lotti fino ad Euro 1.000,00
- Euro 500,00 per i lotti da 1001,00 ad Euro 10.000,00
- Euro 1.000,00 per gli i beni da 10.001,00 fino a 50.000,00
- Euro 2.000,00 per i beni valutati oltre i 50.000,00 e fino a 300.000,00
- Euro 5.000,00 per i beni valutati oltre i 300.000,00 e fino a 650.000,00
- Euro 10.000,00 per tutti i beni valutati oltre i 650.000,00.

4) Ogni offerente, tranne il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, dovrà depositare presso l'**Ufficio Unico Vendite sito nel Tribunale di Bologna, entro le ore 12 dell'ultimo giorno non festivo precedente quello di vendita**, unitamente all'istanza in bollo di partecipazione all'incanto, la ricevuta di effettuato pagamento sul Conto Corrente bancario presso la Banca Monte dei Paschi di Siena, filiale di via Zamboni n. 11 Bologna, Iban: IT35J0103002430000010737755 di una somma pari al **20%** del prezzo da lui proposto, da imputarsi a cauzione.



5) Per la vendita **senza incanto** l’offerta dovrà essere depositata in busta chiusa presso **l’Ufficio Unico Vendite presso il Tribunale di Bologna**, via Farini n. 1, piano 2°; unitamente a tale domanda di partecipazione dovrà essere inserita nella busta chiusa anche la ricevuta dell’avvenuto versamento di cui al precedente punto 4. L’aggiudicatario dovrà dichiarare residenza ed eleggere domicilio in Bologna ai sensi dell’art. 582 c.p.c., in mancanza le notificazioni e comunicazioni saranno effettuate presso la Cancelleria.

6) La domanda di partecipazione dovrà riportare:

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

7) In presenza di una pluralità di domande il Notaio delegato procederà ad una gara tra i partecipanti.

8) Relativamente alla **vendita senza incanto** l’aggiudicatario, **nel termine di 120 giorni dall’aggiudicazione**, dovrà depositare il residuo prezzo, detratto l’importo per cauzione già versato, nel CONTO CORRENTE BANCARIO sopraindicato e depositare la ricevuta dell’avvenuta operazione a saldo presso **l’Ufficio Unico Vendite presso il Tribunale di Bologna**, via Farini n. 1, piano 2°.

9) Al momento del versamento del prezzo l’aggiudicatario dovrà provvedere ad integrare tale somma con le spese necessarie agli adempimenti burocratici legati al trasferimento del bene stesso ed in particolare alla sua registrazione, trascrizione e volturazione.

10) Quanto alla pubblicità in funzione della vendita, si prevede che il notaio provveda:

- a) all’inserimento dell’avviso di vendita e della relazione di stima dell’esperto sul sito internet www.intribunale.net.
- b) all’attivazione della pubblicità commerciale per estratto dell’avviso di vendita mediante pubblicazione su quotidiani d’informazione e altri giornali COME DA STANDARD DELL’UFFICIO o come da APPOSITO PROGRAMMA PUBBLICITARIO depositato presso la Cancelleria della sezione fallimentare, o da concordarsi con il Giudice ed il curatore.

Per informazioni tecniche relative all’immobile oggetto di vendita e anche per concordare un eventuale sopralluogo rivolgersi al curatore Fabio Onofri Tel. 051/391895.

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

LOTTO 1 IMM.

DESCRIZIONE DELL’IMMOBILE

(come da relazione tecnica agli atti)

“Piena proprietà su appezzamento di terreno privo di fabbricati, in parte area urbana e in parte agricolo.

Sito nel Comune di Crevalcore località Caselle, via del Papa snc, nelle vicinanze del civico 2/B.”

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 Crevalcore (BO), foglio 4:

- Map. 584 sub. 1, Cat. F/1, mq. 955, via del Papa, PT.

(deriva dalla soppressione delle originarie particelle 559 e 561 in forza di TM prot. BO0089247 del 17/05/2005).

Catasto Terreni del Comune di Crevalcore (BO), foglio 4:

- Map. 560, sem. arb., Cl. 1, a 01 ca 60, RD € 1,95, RA € 1,20;
- Map. 562, sem. arb., Cl. 1, a 03 ca 67, RD € 4,47, RA € 2,75.

NORMATIVA URBANISTICA:

Come attestato dal perito stimatore Agr. Antonello Serra per l'immobile oggetto di trasferimento, i terreni sono privi di fabbricati.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE:

Dalla relazione del perito risulta che I terreni risultano attualmente occupati (in parte) senza titolo dai condomini del condominio di via del Papa 2.

LOTTO 2 IMM.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

(come da relazione tecnica agli atti)

“**Piena proprietà** su tre sottotetti non abitabili posti al terzo piano di edificio residenziale. Site nel Comune di Castelfranco Emilia (MO), via Commenda n. 125. Immobili regolari, privi di certificato di agibilità.”

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.

In particolare, come espressamente evidenziato in perizia dal perito stimatore, risulta: “*Parti comuni: tali per legge e destinazione, in particolare: F 53 M 579 sub 54, BCNC area di parcheggio comune a tutti i subalterni del F 53 M 579; sub 55, BCNC corte, camminamenti, aree di accesso e manovra comuni a tutti i subalterni del F 53 M 579; sub 56, BCNC area di parcheggio comune a tutti i subalterni del F 53 M 579; sub 57, BCNC atrio e scale comuni ai sub 1, 4, 5, 6, 14, 22, 23, 24, 62, 63, 69 e 75; sub 62, BCNC corridoio comune ai sub 22, 23 e 24.*”

Servitù: *gli immobili vengono trasferiti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutti i relativi diritti, azioni, accessioni, pertinenze e dipendenze, servitù attive e passive se e come esistano e con gli usi come per legge e destinazione, in particolare, come riportato nel rogito di provenienza, diritto di passaggio pedonale e carraio su una striscia di terreno della larghezza minima di metri lineari 5 (cinque) corrente sul lato est, identificata, detta proprietà, con i M 543, 541 e 540 del F 53.*”

ATTUALE IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

Catasto Fabbricati del Comune di Castelfranco Emilia (MO), foglio 53:

- Map. 579 sub. 22, Cat. C/2, Cl. 7, consistenza mq. 12, sup. cat. mq. 14, RC € 25,41, via Commenda n. 125, P3;
- Map. 579 sub. 23, Cat. C/2, Cl. 7, consistenza mq. 11, sup. cat. mq. 13, RC € 23,29, via Commenda n. 125, P3;



- Map. 579 sub. 24, Cat. C/2, Cl. 7, consistenza mq. 22, sup. cat. mq. 27, RC € 46,58, via Commenda n. 125, P3.

NORMATIVA URBANISTICA:

Come attestato dal perito stimatore Agr. Antonello Serra per l'immobile oggetto di trasferimento, facente parte di un fabbricato costruito in data successiva al 1° settembre 1967, agli atti del Comune di Castelfranco Emilia (Mo) risultano rilasciati i seguenti titoli abilitativi:

- Concessione Edilizia n. 168/98 del 22/07/1998, prot. 13364;
- Variante al n. 168/98 prot. 14450 del 22/07/1999;
- Concessione Edilizia prot. 21359 del 10/11/1999;
- Variante n. 168/1998-1 prot. 20431 del 05/10/2001;
- Variante n. 168C/14998-1 prot. 25957 del 13/12/2001;
- Variante prot. 20246 del 08/10/2002;
- SCIA a sanatoria n. 134H/2022 prot. 43824 del 19/10/2022 (sanatoria per prospetti, altezze dei fronti, bucatore, coperture).

Immobile privo di agibilità.

Il perito estimatore precisa che: *“Lo stato licenziato con le pratiche depositate fino al 2002 presentava difformità nelle altezze anche dei sottotetti esaminati; tali difformità (di varie tipologie, anche prospettiche) sono state oggetto della pratica a sanatoria depositata nel 2022 sopra citata, a cui faranno seguito altre pratiche a sanatoria riferite a singole unità immobiliari. Al termine dell'iter richiesto dal competente U.T. sarà possibile inoltrare richiesta di agibilità, le cui spese da sostenersi per il rilascio (ed eventuali integrazioni) saranno interamente a carico dell'aggiudicatario; si ipotizza un importo di circa € 5.000,00 con riserva, importo non attualmente quantificabile con precisione, occorre presentare apposita istruttoria. Da quanto depositato in catasto, quanto riportato negli ultimi disegni ufficiali comunali e il rilevato non si segnalano difformità eccedenti la definizione di tolleranze prevista ai sensi dell'art. 19-bis della L.R. 23/04.”*

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:

Per la tipologia di immobile non necessitano di A.P.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.

LOTTO 3 IMM.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

(come da relazione tecnica agli atti)

“Piena proprietà su sottotetto non abitabile posto al terzo piano di edificio residenziale. Site nel Comune di Castelfranco Emilia (MO), via Commenda n. 129. Immobili regolari, privi di certificato di agibilità.”



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.

In particolare, come espressamente evidenziato in perizia dal perito stimatore, risulta: “Parti comuni: tali per legge e destinazione, in particolare: F 53 M 579 sub 54, BCNC area di parcheggio comune a tutti i subalterni del F 53 M 579; sub 55, BCNC corte, camminamenti, aree di accesso e manovra comuni a tutti i subalterni del F 53 M 579; sub 56, BCNC area di parcheggio comune a tutti i subalterni del F 53 M 579; sub 61, BCNC atrio e scale comuni ai sub 10, 11, 18 e 25; sub 64, BCNC vano tecnico (intercapedine non accessibile) comune ai sub 10, 11, 18, 19 e 25.

Servitù: gli immobili vengono trasferiti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutti i relativi diritti, azioni, accessioni, pertinenze e dipendenze, servitù attive e passive se e come esistano e con gli usi come per legge e destinazione, in particolare, come riportato nel rogito di provenienza, diritto di passaggio pedonale e carraio su una striscia di terreno della larghezza minima di metri lineari 5 (cinque) corrente sul lato est, identificata, detta proprietà, con i M 543, 541 e 540 del F 53.”

ATTUALE IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

Catasto Fabbricati del Comune di Castelfranco Emilia (MO), foglio **53**:

- Map. 579 sub. 25, Cat. C/2, Cl. 7, consistenza mq. 32, sup. cat. mq. 36, RC € 67,76, via Commenda n. 129, P3.

NORMATIVA URBANISTICA:

Come attestato dal perito stimatore Agr. Antonello Serra per l'immobile oggetto di trasferimento, facente parte di un fabbricato costruito in data successiva al 1° settembre 1967, agli atti del Comune di Castelfranco Emilia (Mo) risultano rilasciati i seguenti titoli abilitativi:

- Concessione Edilizia n. 168/98 del 22/07/1998, prot. 13364;
- Variante al n. 168/98 prot. 14450 del 22/07/1999;
- Concessione Edilizia prot. 21359 del 10/11/1999;
- Variante n. 168/1998-1 prot. 20431 del 05/10/2001;
- Variante n. 168C/14998-1 prot. 25957 del 13/12/2001;
- Variante prot. 20246 del 08/10/2002;
- SCIA a sanatoria n. 134H/2022 prot. 43824 del 19/10/2022 (sanatoria per prospetti, altezze dei fronti, bucatore, coperture).

Immobile privo di agibilità.

Il perito stimatore precisa che: “Lo stato licenziato con le pratiche depositate fino al 2002 presentava difformità nelle altezze anche del sottotetto esaminato; tali difformità (di varie tipologie, anche prospettiche) sono state oggetto della pratica a sanatoria depositata nel 2022 sopra citata, a cui faranno seguito altre pratiche a sanatoria riferite a singole unità immobiliari. Al termine dell'iter richiesto dal competente U.T. sarà possibile inoltrare richiesta di agibilità, le cui spese da sostenersi per il rilascio saranno interamente a carico dell'aggiudicatario; si ipotizza un importo di circa € 3.000,00 con riserva, importo non attualmente quantificabile con precisione, occorre presentare apposita istruttoria.

Da quanto depositato in catasto, quanto riportato negli ultimi disegni ufficiali comunali e il rilevato non si segnalano difformità eccedenti la definizione di tolleranze prevista ai sensi dell'art. 19-bis della L.R. 23/04.”

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:

Per la tipologia di immobile non necessitano di A.P.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.

Bologna lì 28 giugno 2024

IL NOTAIO DELEGATO
Dott. Luigi Tinti

