



TRIBUNALE DI BOLOGNA  
Sezione Fallimentare

**AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE**

**LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 58/2023**

**"DI MARTINO GIUSEPPE"**

**G.D.: Dott.ssa Antonella Rimondini**

**CURATORE: Dott. Achille Mazzanti**

**NOTAIO DELEGATO ALLA VENDITA: Dott. Claudio Viapiana**

Il Notaio delegato alla vendita Dott. Claudio Viapiana, con studio in Bologna (BO), Via Cesare Battisti, 10  
Visti gli artt. 570 e ss c.p.c.

Vista l'approvazione allo stesso programma di liquidazione da parte Giudice Delegato Dott.ssa Antonella Rimondini in data 26 aprile 2024, contenente l'autorizzazione alla vendita, le modalità della liquidazione e l'indicazione del notaio delegato alla vendita ex art. 216 CCII, dispone la vendita degli immobili compendio della procedura concorsuale in epigrafe fissando all'uopo:

l'udienza del **18 settembre 2024**

**per il lotto 1 Imm.** alle ore **11.20** per quanto attiene alla vendita senza incanto

**per il lotto 2 Imm.** alle ore **11.30** per quanto attiene alla vendita senza incanto  
stabilendo le seguenti modalità e condizioni:

1) **La vendita avrà luogo presso la Sala sita in Piazzetta Prendiparte n. 2 in Bologna.**

2) **Per il lotto 1 Imm. il prezzo base d'asta è di Euro 12.000,00**

**Per il lotto 2 Imm. il prezzo base d'asta è di Euro 16.000,00**

3) Le offerte in aumento non potranno essere inferiori 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.

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 presso Solution Bank, filiale di Via Mazzini, Bologna, **IBAN: IT46X0327302401000509800388**

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.

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](http://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](http://www.ivgbologna.it) e, di riflesso, su [www.astagiudiziaria.com](http://www.astagiudiziaria.com) e [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it)) 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 Dott. Achille Mazzanti Tel. 051349627.**

## LOTTO 1

### **DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

(come da relazione tecnica agli atti)

**Piena proprietà** di un locale ad uso **autorimessa** posto al piano terra di un fabbricato condominiale sito nel Comune di Sala Bolognese (BO), via Della Pace n. 31/A con accesso indipendente da corte condominiale.

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 SALA BOLOGNESE:

1. Foglio **26** - Mapp. **32** - Sub. **1** - Cat. **C/6** – Classe 2 - Consistenza 17 mq – Sup. catastale totale 17 mq. – Rendita euro 71,99 - piano T – via Della Pace n. 31/A.

### **NORMATIVA URBANISTICA:**

Come attestato dal perito stimatore Ing. Stefano Zoffoli per l'immobile oggetto di trasferimento, facente parte di un fabbricato costruito in data successiva al 1° settembre 1967, agli atti del Comune di Sala Bolognese (BO) risultano rilasciati i seguenti titoli abilitativi:

- Concessione edilizia n. 2071 del 19/04/1995** relativa alla costruzione del fabbricato di cui fa parte l'immobile in oggetto;
- Autorizzazione di variante in corso d'opera** prot. n. 7072 del 21/09/1996 e relativo **certificato di abitabilità n. 9663/96** rilasciato il 07/03/1997;
- Autorizzazione edilizia n. 779 del 01/06/1996** relativa alla tinteggiatura esterna del fabbricato;
- CILA-S** prot. n. 23912/2022 relativa ad intervento di efficientamento energetico da realizzarsi sulle parti comuni del fabbricato.



Lo stesso perito stimatore precisa quanto segue: “Dal confronto tra l’ultimo stato legittimato e lo stato di fatto rilevato in occasione del sopralluogo, non risultano presenti difformità significative e quindi l’immobile si ritiene **corrispondente** dal punto di vista edilizio.

**È comunque a carico dell’aggiudicatario la regolarizzazione degli immobili e la relativa sanatoria, se possibile, in virtù della Normativa vigente al momento dell’acquisto del bene, anche relativamente ad eventuali difformità non specificate.** Di quanto sopra si è tenuto conto nella stima del bene. Si specifica che la verifica di corrispondenza edilizia riguarda esclusivamente l’unità immobiliare in oggetto e non incide in alcun modo su eventuali pratiche di sanatoria del fabbricato e pertanto non esclude il futuro acquirente dall’onere di dover partecipare, anche da un punto di vista economico, ad una eventuale pratica di regolarizzazione condominiale”.

#### **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’autorimessa è risultata **libera** e nella disponibilità del debitore..

### **LOTTO 2**

#### **DESCRIZIONE DELL’IMMOBILE**

(come da relazione tecnica agli atti)

**Piena proprietà** di un locale ad uso **deposito** posto al piano terra di un fabbricato condominiale sito nel Comune di Sala Bolognese (BO), via Della Pace n. 31/A con accesso indipendente da androne comune condominiale.

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 SALA BOLOGNESE:

1. Foglio **26** - Mapp. **32** - Sub. **7** - Cat. **C/2** – Classe **2** - Consistenza **26 mq** – Sup. catastale totale **31 mq.** – Rendita euro **119,51** - piano **T** - via Della Pace n. **31/A**.

Come espressamente evidenziato nella perizia estimativa del perito stimatore Ing. Stefano Zoffoli, depositata nel fascicolo dell’esecuzione, le planimetrie catastali non corrispondono allo stato rilevato; **sarà onere e cura dell’aggiudicatario provvedere alla relativa regolarizzazione.**

#### **NORMATIVA URBANISTICA:**

Come attestato dal perito stimatore Ing. Stefano Zoffoli per l’immobile oggetto di trasferimento, facente parte di un fabbricato costruito in data successiva al 1° settembre 1967, agli atti del Comune di Sala Bolognese (BO) risultano rilasciati i seguenti titoli abilitativi:

- Concessione edilizia n. 2071 del 19/04/1995** relativa alla costruzione del fabbricato di cui fa parte l’immobile in oggetto;
- Autorizzazione di variante in corso d’opera** prot. n. 7072 del 21/09/1996 e relativo **certificato di abitabilità n. 9663/96** rilasciato il 07/03/1997;
- Autorizzazione edilizia n. 779** del 01/06/1996 relativa alla tinteggiatura esterna del fabbricato;
- CILA-S** prot. n. 23912/2022 relativa ad intervento di efficientamento energetico da realizzarsi sulle parti comuni del fabbricato.



Lo stesso perito stimatore precisa quanto segue: “Dal confronto tra l’ultimo stato legittimato e lo stato di fatto rilevato in occasione del sopralluogo, risultano presenti alcune significative difformità che si riportano di seguito:

1. diversa distribuzione delle partizioni interne: il bagno ha dimensioni planimetriche non conformi allo stato legittimo e non risulta presente l’antibagno;
2. presenza di un gradino a scendere all’ingresso dell’unità;
3. l’attuale uso dell’immobile adibito a monocale di civile abitazione risulta non compatibile con la destinazione d’uso prevista dallo stato legittimo, ovvero quello di deposito senza permanenza di persone;
4. il locale risulta provvisto di cucina ed impianto termico di riscaldamento e acqua calda sanitaria alimentato da caldaia a gas mentre la destinazione d’uso legittima (deposito) non ammette l’installazione degli impianti sopra citati.

Per quanto riguarda le difformità 1) e 2) si ritiene possibile la regolarizzazione amministrativa, previa verifica dei presupposti edilizi ed urbanistici, con una pratica edilizia che risulta essere una *CILA a sanatoria*, la quale prevede, oltre il pagamento di diritti di segreteria comunali, il versamento di una oblazione pari al contributo di costruzione in misura doppia ovvero, in caso di esonero, in misura pari a quella prevista dalla normativa regionale e comunale, e comunque per un ammontare non inferiore a 1.000 euro, oltre alle spese tecniche da parte di professionista abilitato (con un costo indicativo da 1.000 a 2.000 euro).

Le difformità 3) e 4) si ritengono **non sanabili** in quanto le caratteristiche dell’immobile non consentono il cambio di destinazione d’uso da deposito a residenza e, per legittimazione, sarà quindi necessario procedere al ripristino dello stato dei luoghi come da ultimo stato assentito.

Per quanto sopra, l’immobile si ritiene **non corrispondente** dal punto di vista edilizio.

**È comunque a carico dell’aggiudicatario la regolarizzazione degli immobili e la relativa sanatoria, se possibile, in virtù della Normativa vigente al momento dell’acquisto del bene, anche relativamente ad eventuali difformità non specificate.** Di quanto sopra si è tenuto conto nella stima del bene. Si specifica che la verifica di corrispondenza edilizia riguarda esclusivamente l’unità immobiliare in oggetto e non incide in alcun modo su eventuali pratiche di sanatoria del fabbricato e pertanto non esclude il futuro acquirente dall’onere di dover partecipare, anche da un punto di vista economico, ad una eventuale pratica di regolarizzazione condominiale”.

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.**

#### **CONFORMITÀ 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 il deposito è adibito a monocale ad uso civile abitazione **temporaneamente occupato** da ospiti del debitore.

Bologna li 30.05.2024

IL NOTAIO DELEGATO  
Dott. Claudio Viapiana

