



TRIBUNALE DI BOLOGNA
Sezione Fallimentare

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 90/2023

"AQUILA SAS DI RIGHI FABIO E C."

G.D.: Dott.ssa Alessandra Mirabelli

CURATORE: Dott.ssa Anja Bajic

NOTAIO DELEGATO ALLA VENDITA: Dott.ssa Emanuela La Rosa

Il Notaio delegato alla vendita **Dott.ssa Emanuela La Rosa**, con studio in San Giovanni in Persiceto (BO), Corso Italia n. 35

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

Visto il Programma di liquidazione approvato dal giudice delegato Dott.ssa Alessandra Mirabelli in data 29 marzo 2024, contenente l'autorizzazione alla vendita, le modalità della liquidazione e l'indicazione del notaio delegato alla vendita ex art. 216 CCII, vista la diserzione avutasi in data 26 giugno 2024,

dispone la vendita degli immobili compendio della procedura concorsuale in epigrafe fissando all'uopo: l'udienza del **13 novembre 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

stabilendo le seguenti modalità e condizioni:

1) **La vendita avrà luogo presso il Tribunale di Bologna, 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 75.000,00**

Per il lotto 2 Imm. il prezzo base d'asta è di Euro 68.000,00

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 **la BANCA BPER, Via Venezian n. 5/A, Bologna,**

Iban IT07Y0538702400000004022050

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.

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.

Per informazioni tecniche relative all'immobile oggetto di vendita e anche per concordare un eventuale sopralluogo rivolgersi al curatore dott. ssa Anja Bajic tel. 051/580872.

LOTTO 1

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

(come da relazione tecnica agli atti)

Appartamento posto al piano terreno con piccola corte esclusiva, facente parte di un fabbricato in condominio di sole sei unità immobiliari, sviluppato su tre livelli fuori terra oltre al piano interrato, in comune di Castiglione dei Pepoli (Bo), frazione Lagaro, via Chiesa Vecchia n.19.

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:

Comune di Castiglione dei Pepoli, via Chiesa Vecchia snc, catasto fabbricati

Foglio **3** mappale **369**:

- Sub **5** (corte) graffato con il sub **10** (abitazione) – categoria A/2 – classe 2 - 5 vani - 107 m² rendita Euro 464,81 – piani S1- T;

- Sub **20** - categoria C/6 - classe 3 - 20 m² - rendita Euro 84,70 - Piano S1.

Come espressamente evidenziato nella perizia estimativa del perito stimatore Geom. Marco Gozzoli, 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 Geom. Marco Gozzoli per l'immobile oggetto di trasferimento, facente parte di un fabbricato costruito in data successiva al 1° settembre 1967, agli atti del Comune di Castiglione dei Pepoli risultano rilasciati i seguenti titoli abilitativi:

- Concessione Edilizia n.6.368 rilasciata in data 19.01.1996;
- Concessione Edilizia n.6.577 rilasciata in data 24.09.1997.

Lo stesso perito stimatore precisa quanto segue: *“L'immobile presenta le seguenti difformità:*

- *modifica interna relativa alla realizzazione di una parete per la creazione dell'ingresso separato;*
- *l'altezza delle finestre è di circa cm. 135 in luogo di cm. 140 indicati in progetto;*
- *l'altezza utile interna dell'abitazione è di circa mt. 2,69, in luogo di mt.2,70 indicati in progetto e come da DM del 05.07.1975.*

L'immobile in esame non è pertanto urbanisticamente conforme, nonché privo del certificato di conformità edilizia e agibilità. Il tutto sarà da regolarizzare a cura e spese dell'aggiudicatario. A tal proposito si precisa che la procedura non è in grado di quantificare i costi e le metodologie per la regolarizzazione, che dovranno essere valutate dai potenziali aggiudicatari con l'ausilio di un proprio tecnico di fiducia di concerto con l'ufficio tecnico edilizia privata del comune di Castiglione dei Pepoli”.

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:

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 oggetto della presente procedura rientra nella Classe Energetica di tipo “F”.

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 occupato dalla proprietà.

LOTTO 2

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

(come da relazione tecnica agli atti)

Appartamento posto al piano secondo, facente parte di un fabbricato in condominio di sole sei unità immobiliari, sviluppato su tre livelli fuori terra oltre al piano interrato, in comune di Castiglione dei Pepoli (Bo), frazione Lagaro, via Chiesa Vecchia n.17.

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:

Comune di Castiglione dei Pepoli, via Chiesa Vecchia N.17, catasto fabbricati Foglio 3 mappale 369 :



- Sub **40** – categoria A/3 – classe 2 - 5 vani - 110 m² - rendita Euro 296,96 – piani 2 –S1;
- Sub **33** - categoria C/6 - classe 1 - 28 m² - rendita Euro 74,37 - Piano S1.

Come espressamente evidenziato nella perizia estimativa del perito stimatore Geom. Marco Gozzoli, 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 Geom. Marco Gozzoli per l'immobile oggetto di trasferimento, facente parte di un fabbricato costruito in data successiva al 1° settembre 1967, agli atti del Comune di Castiglione dei Pepoli risultano rilasciati i seguenti titoli abilitativi:

- Concessione Edilizia in Sanatoria n.6.578 rilasciata in data 02.07.1998;
- Concessione Edilizia n.6.579 rilasciata in data 08.07.1998

Lo stesso perito stimatore precisa quanto segue: *“L'immobile presenta le seguenti difformità :*

- *le pareti della cucina sono state demolite, o mai realizzate, formando in tal modo un unico ambiente insieme al soggiorno;*
- *l'altezza delle finestre è di circa cm. 133 in luogo di cm. 140 indicati in progetto;*
- *l'altezza della portafinestra che accede al balcone ha un'altezza di circa mt.2,26 in luogo di mt. 2,20 indicati in progetto;*
- *l'altezza utile interna dell'abitazione è di circa mt. 2,68, in luogo di mt.2,70 indicati in progetto e come da DM del 05.07.1975.*
- *la cantina è stata suddivisa in due porzioni mediante la realizzazione di una parete in gasbeton; inoltre la cantina stessa ha una profondità complessiva di circa mt. 3,50 in luogo di mt.3,60 indicati in progetto;*

L'immobile in esame non è pertanto urbanisticamente conforme, nonché privo del certificato di conformità edilizia e agibilità. Il tutto sarà da regolarizzare a cura e spese dell'aggiudicatario. A tal proposito si precisa che la procedura non è in grado di quantificare i costi e le metodologie per la regolarizzazione, che dovranno essere valutate dai potenziali aggiudicatari con l'ausilio di un proprio tecnico di fiducia di concerto con l'ufficio tecnico edilizia privata del comune di Castiglione dei Pepoli”.

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:

L'immobile è dotato di n. 3 Attestati 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), dai quali risulta che l'immobile oggetto della presente procedura rientra nella Classe Energetica di tipo “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'abitazione è occupata in forza di un regolare contratto di locazione opponibile alla procedura, con durata dal 13.06.2022 al 31.05.2026.



Bologna li 17 Settembre 2024

IL NOTAIO DELEGATO
Dott.ssa Emanuela La Rosa

