



TRIBUNALE DI BOLOGNA
Sezione Fallimentare

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 10/2024

**"TIPOGRAFIA LAME DI BIGI ERMANNIO & C. S.A.S. ED IN PROPRIO DI GOZZA
GIANNA"**

G.D.: Dott.ssa Antonella Rimondini

CURATORE: Dott. Antonio Gaiani

NOTAIO DELEGATO ALLA VENDITA: Dott. Roberto Moscatiello

Il Notaio delegato alla vendita **dottor Roberto Moscatiello**, con studio in Bologna, in via dell'Indipendenza n. 54,

Visti gli artt. 534-*bis* e 570 e seguenti c.p.c.

Visto il Programma di liquidazione approvato dal Giudice delegato dott.ssa Antonella Rimondini in data 31 luglio 2024 e la successiva integrazione al programma di liquidazione approvata dal medesimo Giudice delegato in data 20 dicembre 2024,

dispone

la vendita degli immobili compendio della procedura fallimentare/concorsuale in epigrafe fissando all'uopo l'udienza del giorno

5 marzo 2025

- per il **LOTTO 1 IMM** alle ore **12:15**;
- per il **LOTTO 2 IMM** alle ore **12:30**;

per quanto attiene alla vendita senz'incanto stabilendo le seguenti modalità e condizioni:

1) La vendita dei lotti avrà luogo presso il Tribunale Civile di Bologna in apposita Sala sita in Piazzetta Prendiparte n. 2 - Bologna.

Per il LOTTO 1 IMM il prezzo base d'asta è di euro 485.000,00

Per il LOTTO 2 IMM il prezzo base d'asta è di euro 53.000,00

Si precisa altresì che, il prezzo d'aggiudicazione dei beni costituenti il singolo lotto è comprensivo degli oneri notarili previsti dall'art. 591-*bis* comma 2 n. 11 c.p.c., dovuti dall'aggiudicatario del lotto.



Si precisa altresì che alla vendita all'asta dei beni costituenti il singolo lotto è applicabile quanto previsto dall'art. 571 e 572 comma 3 c.p.c., per la parte che prevede l'ammissibilità di offerte per un prezzo inferiore rispetto alla base d'asta.

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

- Euro 50,00 per gli immobili valutati fino a 1.000,00;
- Euro 500,00 per gli immobili valutati da 1.001,00 fino a 10.000,00;
- Euro 1.000,00 per gli immobili valutati da 10.001,00 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.

3) Ulteriori condizioni di vendita

Al momento del versamento del prezzo l'aggiudicatario dovrà provvedere, oltre al versamento degli oneri fiscali calcolati sul prezzo di aggiudicazione del rispettivo lotto, ad integrare tale somma con le spese necessarie agli adempimenti burocratici legati al trasferimento dei beni aggiudicati ed in particolare alla loro registrazione, trascrizione e volturazione, o nei casi previsti la registrazione nel registro delle imprese.

4) Ogni offerente, tranne il soggetto sottoposto alla liquidazione e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, dovrà depositare **entro le ore 12:00 dell'ultimo giorno non festivo precedente quello della vendita**, unitamente all'istanza in bollo (euro 16,00) di partecipazione all'asta, la ricevuta di effettuato pagamento sul conto corrente bancario intestato alla procedura "L.G. Tipografia Lame di Bigi Ermanno & C. S.A.S.", n. 5683 acceso presso la Banca Valsabbina, via G. Ercolani n. 3/F Bologna, IBAN: IT 38 Z 051160240000000005683 di una somma pari al **20% del prezzo da lui proposto** da imputarsi a cauzione.

5) Per la vendita **senz'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 senz'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, 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 liquidatore.

Per informazioni tecniche relative all'immobile oggetto di vendita e anche per concordare un eventuale sopralluogo rivolgersi al curatore Dottor ANTONIO GAIANI (Tel: 051/235486).

LOTTO 1 IMM

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

(come da relazione tecnica agli atti)

Piena proprietà di porzione, da cielo a terra, del complesso immobiliare posto in comune di Castel Maggiore (BO), via Marino Serenari n. 33/F, costituita da un capannone a uso artigianale sull'unico piano terreno e locali accessori ai piani terreno e soppalco (catastalmente piano primo), con annessa area cortiliva pertinenziale in proprietà esclusiva.

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.

Come attestato dal perito stimatore Agr. ANTONELLO SERRA nella perizia di stima del lotto in oggetto, si precisa che:

"Parti comuni: sono comprese le comproprietà pro quota degli Enti Comuni, in particolare F 35 M 213 sub 1, BCNC strada e parcheggi comuni dal sub 3 al sub 19; F 35 M 213 sub 2, BCNC



contatori comuni dal sub 3 al sub 19. rampa e corsia autorimessa comune ai sub 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15,

Servitù: attive e passive se e come esistano e abbiano ragione legale di esistere, in particolare servitù a favore di E.N.E.L. trascritta a Bologna il 03/09/1973 part. N. 14582.”

Si evidenzia che all'interno dell'immobile sono collocati dei beni mobili di pertinenza della procedura, che verranno asportati a cura e spese dell'aggiudicatario del lotto unico mobiliare. Sino ad allora l'immobile deve intendersi occupato dai predetti beni.

ATTUALE IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

Catasto **Fabbricati**

Comune di **Castel Maggiore**

Foglio **35**

Mappale **213**, subalterno **13** (il capannone e accessori), graffato con il subalterno **14** (la corte), via Marino Serenari n. 33/F, P-T-1, categoria D/7, R.C.E. 11.046,00.

In confine con corsello comune e altre unità immobiliari subalterni 12 e 15, salvo altri.

NORMATIVA URBANISTICA:

Come attestato dal perito stimatore Agr. ANTONELLO SERRA per l'immobile oggetto di trasferimento, facente parte di un fabbricato costruito in data posteriore all'1 settembre 1967, agli atti del Comune di Castelmaggiore (BO) risultano rilasciati e/o presentati i seguenti titoli abilitativi:

- Concessione di costruzione n. 45/91 rilasciata il 28 maggio 1991 su domanda presentata il 5 aprile 1991 prot. n. 2591 (nuova costruzione);
- Domanda per ottenere l'autorizzazione di abitabilità e/o agibilità depositata il 5 febbraio 1993 prot. n. 1239;
- Concessione di costruzione n. 47/93 rilasciata il 2 luglio 1993 su domanda presentata il prot. 13 maggio 1993 prot. n. 4880 (costruzione volumi tecnici);
- Concessione di costruzione n. 22/96 rilasciata il 24 maggio 1996 su domanda presentata il 23 aprile 1996 prot. n. 8032 (ampliamento non eseguito);
- Comunicazione di inizio lavori e asseverazione per opere interne ed esterne alle costruzioni ex art. 2, comma 60/11, Legge 23.12.1996 n. 662 presentata il 26 settembre 1997 prot. n. 20433 (realizzazione di cabina esterna e tettoia);
- Comunicazione di inizio lavori e asseverazione per opere interne alle costruzioni ex art. 26, Legge 28.02.1985 n. 47 presentata il 17 giugno 2000 prot. n. 16897 (modifiche interne);
- D.I.A. del 4 dicembre 2001 prot. 33730 (realizzazione pergolato in ferro).

Strumento urbanistico: Sistema insediativo per funzioni prevalentemente produttive ASP-B – Ambiti produttivi sovracomunali esistenti (Art. 30 del R.U.E.).

Come attestato dal perito stimatore Agr. ANTONELLO SERRA nella perizia di stima del lotto in oggetto si precisa che:

“Da quanto depositato e quanto rilevato si riscontrano opere abusive eseguite in assenza di idoneo titolo abilitativo quali:

- Trasformazione del pergolato esterno in una tettoia tamponata perimetralmente;
- Modifiche alle tramezzature interne.



I costi per la regolarizzazione del bene sono stimati in € 10.000,00 circa.

Si segnala la presenza di porzioni nel coperto con possibile presenza di cemento-amianto”.

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**. Lo smaltimento dell'eventuale cemento-amianto avverrà a cura e spese dell'aggiudicatario.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'immobile è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica di cui al D.Lg. 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 “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 *“Immobile è nella disponibilità della procedura”*. Tuttavia, come sopra detto, si ribadisce che all'interno dell'immobile in oggetto sono presenti dei beni mobili che costituiscono il LOTTO UNICO MOBILIARE di pertinenza della procedura. Questi beni mobili formeranno oggetto di separata asta e, solo a seguito di loro aggiudicazione, l'aggiudicatario (dei beni mobili) provvederà alla loro rimozione. Pertanto, fintanto che i beni mobili costituenti il LOTTO UNICO MOBILIARE (e presenti nell'immobile in oggetto) non saranno aggiudicati, rimarranno all'interno dell'immobile in oggetto senza che l'aggiudicatario dell'immobile stesso possa pretendere alcunché.

LOTTO 2 IMM

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

(come da relazione tecnica agli atti)

Usufrutto generale e vitalizio (commisurato alla vita della signora [...] nata a [...] 19 marzo 1946) su appartamento posto al piano quarto, composto da: ingresso, soggiorno, cucina, due camere, bagno, disimpegni, terrazzo. Cantina al piano interrato. Sito nel Comune di Bologna, via Spina n. 35.

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.

Si precisa che sull'immobile grava un vincolo di destinazione ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 2645-ter c.c. trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Bologna - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare il 1 agosto 2023 all'art. 28761 che verrà cancellato dall'immobile in oggetto in virtù dell'ordine di restrizione dei gravami che sarà contenuto nel decreto di trasferimento.

ATTUALE IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Catasto Fabbricati

Comune di **Bologna**

Foglio **215**

Mappale **1293**, subalterno **7**, via Spina n. 35, P-S1-4, zona censuaria 2, categoria A/3, classe 3, consistenza vani 5,5, superficie catastale totale mq. 101, superficie catastale totale escluse aree scoperte mq. 100, R.C.E. 852,15.

L'appartamento confina con muri esterni, su più lati, e altro appartamento privato, salvo altri; la cantina confina con muro esterno, corridoio comune e altra cantina privata, salvo altri.

NORMATIVA URBANISTICA

Come attestato dal perito stimatore Agr. ANTONELLO SERRA per l'immobile oggetto di trasferimento, facente parte di un fabbricato costruito in data antecedente all'1 settembre 1967, agli atti del Comune di Bologna (BO) risultano rilasciati i seguenti titoli abilitativi:

- Nulla osta rilasciato il 7 marzo 1967 su domanda presentata il 10 dicembre 1966 prot. n. 72763 corrispondente al n. 17499 del Registro dell'Ufficio Tecnico (nuova costruzione);
- Nulla osta rilasciato il 30 luglio 1968 su domanda presentata il 26 aprile 1968 prot. n. 25852 corrispondente al n. 6509 del Registro dell'Ufficio Tecnico (modifiche interne al sottoportico del fabbricato);
- Abitabilità rilasciata il 20 luglio 1970 su domanda presentata il 16 dicembre 1967 prot. n. 71646;

Come attestato dal perito stimatore Agr. ANTONELLO SERRA nella perizia di stima del lotto in oggetto si precisa che:

“Da quanto depositato e quanto rilevato si riscontrano alcune lievi difformità interne relative all'eliminazione di spallette murarie, traslazione di murature non portanti e ampliamento dell'apertura tra ingresso e soggiorno. I costi per la regolarizzazione del bene sono stimati in € 5.000,00 circa.”

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.Lg. 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 *"Immobile è occupato dall'usufruttuaria."*

Bologna, li 3 febbraio 2025.

IL NOTAIO DELEGATO
Dott. Roberto Moscatiello

