



TRIBUNALE DI BOLOGNA
Sezione Fallimentare

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE
1° ESPERIMENTO DI VENDITA

LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO EX ART. 14 TER E SS. LEGGE 3/2012
della Signora "AMAROLI MARINA"

N. 4789/2021 Lotto Unico

GIUDICE DELEGATO: dottoressa ALESSANDRA MIRABELLI

LIQUIDATORE: dottor GIONATA BARTOLINI

NOTAIO DELEGATO ALLA VENDITA: dottor MARCO ORLANDONI

Il Notaio delegato alla vendita **dottor MARCO ORLANDONI** con studio in Bologna, Piazza Trento e Trieste n. 2/2:

- visti gli articoli 14 novies Legge 3/2012 e 570 e seguenti c.p.c.;
 - vista l'approvazione del Programma di Liquidazione da parte del Giudice Delegato in data 13 novembre 2024 e la contestuale nomina di me Notaio quale delegato per le operazioni di vendita;
 - vista l'integrazione al Programma di Liquidazione depositata dal Liquidatore e la successiva approvazione di tale integrazione da parte del Giudice Delegato dottoressa Alessandra MIRABELLI in data 15 marzo 2026;
- dispone la vendita senza incanto degli immobili, compendio della procedura in epigrafe, fissando all'uopo l'udienza del giorno:

22 APRILE 2026
per il Lotto Unico
ad ore 10.00

stabilendo le seguenti modalità e condizioni.

La vendita si terrà presso la *sala aste dei Notai delegati sita in Bologna, Piazzetta Prendiparte n. 2.*

La alienazione dei beni immobili oggetto della procedura indicata in epigrafe avverrà secondo le modalità di vendita senza incanto disciplinata dagli artt. 534 bis e 570 c.p.c. e seguenti. In particolare:

- 1) Il trasferimento dei beni immobili si avrà con provvedimento giudiziario su proposta del Notaio delegato alla vendita.
- 2) Il prezzo base d'asta, come da Programma di Liquidazione debitamente autorizzato dal Giudice Delegato, è:

Per il Lotto Unico il prezzo base d'asta è di Euro 150.000,00.

- 3) Come espressamente evidenziato nel Programma di Liquidazione le offerte in aumento **non potranno essere inferiori ad Euro 2.000,00.**



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, Via Farini n. 1, piano 2° sportello B, 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 n. 748537 IBAN: IT83P0707202411000000748537 aperto presso

**EMIL BANCA
CREDITO COOPERATIVO
FILIALE DI VIA D'AZEGLIO
BOLOGNA
IBAN: IT83 P070 7202 4110 0000 0748 537**

di una somma pari al 20% del prezzo da lui proposto, da imputarsi a cauzione,

Si evidenzia che è AMMESSA l'applicabilità alla vendita coattiva dei beni della presente procedura, degli articoli 571 e 572 terzo comma c.p.c. nella parte in cui PREVEDONO LA POSSIBILITÀ DI DEPOSITARE OFFERTE CHE SIANO INFERIORI AL PREZZO BASE D'ASTA, NEL LIMITE DEL 25%.

La domanda di partecipazione dovrà riportare le complete generalità dell'offerente o degli offerenti:

a) indicazione codice fiscale;

- copia del documento d'identità (carta d'identità o passaporto) e del codice fiscale di tutti gli offerenti
- nell'ipotesi di persona coniugata il regime patrimoniale prescelto;
- nel caso di un'offerta presentata per conto e per nome di una società, dovrà essere prodotto certificato camerale della C.C.I.A.A. dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente in udienza;
- copia del documento d'identità (carta d'identità o passaporto) del legale/legali rappresentante/i.

5) Si rende noto che i beni oggetto saranno soggetti a tassa di registro o ad IVA, a seconda del regime fiscale vigente all'atto di trasferimento ed in base alle condizioni fiscali soggettive dell'aggiudicatario.

6) Per la vendita **senza incanto** l'offerta dovrà essere depositata in busta chiusa presso l'Ufficio Unico Vendite presso il Tribunale di Bologna, piano 2° sportello B; 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.

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° sportello B.

9) Come espressamente evidenziato dal Liquidatore nel Programma di Liquidazione, debitamente approvato dal Giudice Delegato:

A) il prezzo di aggiudicazione dei beni immobili è comprensivo degli oneri notarili previsti dall'art. 591 bis II comma n. 11 c.p.c., dovuti dall'aggiudicatario;



B) 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, o nei casi previsti dalla legge la registrazione presso il Registro delle Imprese;

10) Si rende altresì noto:

- Che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, 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 del prezzo;

- Che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;

- Che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;

11) Quanto alla pubblicità in funzione della vendita, nel Programma di Liquidazione debitamente approvato dal Giudice Delegato, 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 e il Curatore;

il Liquidatore provveda:

a) **alla Pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche dell'avviso di vendita secondo le modalità previste dal Ministero di Grazia e Giustizia e pubblicate sul relativo sito istituzionale.**

Si prevede altresì la pubblicazione integrativa del presente avviso di vendita, della perizia e della documentazione fotografica su www.ivgbologna.it e, di riflesso, su www.astagiudiziaria.com e www.immobiliare.it sezione aste, come da "standard pubblicitario".

Da ultimo si precisa che per informazioni tecniche relative agli immobili oggetto di vendita e anche per concordare un eventuale sopralluogo rivolgersi al **Liquidatore dottor Gionata BARTOLINI Tel. 051/6176711.**



DESCRIZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

costituente il Lotto Unico

(come da documentazione prodotta dal Liquidatore)

Quota indivisa di 1/2 di piena proprietà di fabbricato cielo-terra sito nel **Comune di Medicina (BO), Frazione Crocetta, Via San Vitale Est n. 4544** costituito da:

- Bar/trattoria-pizzeria al piano terra composto da ingresso, tre sale da pranzo, zona bar, cucina, deposito, zona lavaggio, disimpegno, blocco servizi igienici e spogliatoio con w.c. oltre a un dehors adibito a sala pranzo;
- Appartamento al piano primo composto da soggiorno, cucina, tre camere, due bagni oltre ad una loggia;
- Appartamento al piano primo composto da soggiorno, cucina, due camere e bagno.

E' altresì compresa la **comproprietà in ragione di 1/2 (un mezzo) del mappale 455 che corrisponde ad un tratto della pista ciclabile** realizzata dal Comune di Medicina fra la fine dell'anno 2024 e l'inizio dell'anno 2025, oggetto di procedura di esproprio. In particolare, come espressamente evidenziato nella integrazione di perizia redatta dall'estimatore ingegnere MANARESI Giovanni, nonché nell'Integrazione al Programma di Liquidazione approvato dal Giudice Delegato, si riporta testualmente quanto segue:

- A) *"La procedura di esproprio prevede l'acquisizione della striscia di terreno da parte del Comune di Medicina";*
B) *"E' già stata versata alla procedura l'indennità di esproprio ma non si è perfezionato il trasferimento del terreno a causa dei gravami iscritti sulla particella espropriata";*
C) *"Sarà onere e cura dell'aggiudicatario, dopo l'emissione del decreto di trasferimento, sottoscrivere con il Comune di Medicina l'atto di trasferimento della striscia di terreno in oggetto costituente parte della pista ciclabile".*

ATTUALE IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

Catasto Fabbricati del Comune di Medicina:

- **foglio 187, mappale 139 sub 6**, VIA SAN VITALE EST n. 4544, piano T-1, categoria A/3, classe 3, vani 6, R.C.E. 526,79;
- **foglio 187, mappale 139 sub 7**, VIA SAN VITALE EST n. 4544, piano T-1, categoria A/3, classe 3, vani 4,5, R.C.E. 395,09;
- **foglio 187, mappale 139 sub 9**, VIA SAN VITALE EST n. 4544, piano T, categoria C/1, classe 2, mq 200, R.C.E. 1.724,97.

E' compresa la comproprietà in ragione di 1/2 (un mezzo) del tratto della pista ciclabile, oggetto di procedura di esproprio da parte del Comune di Medicina, distinta al Catasto Terreni del suddetto Comune come segue:

- **foglio 187, mappale 455**, REL ENTE UR, di mq 85.

In confine con: Via San Vitale Est, mappali 327, 249, salvo altri.

CONFORMITA' CATASTALE: - Come espressamente evidenziato dal perito stimatore ingegnere MANARESI Giovanni ai sensi dell'art. 29, comma 1bis, della Legge 52/85, come modificata ed integrata dal D.L. 21.05.2010 n. 78, convertito in legge dalla Legge n. 122/2010, art. 19, ***"I dati e le planimetrie catastali dei due alloggi (subalterni 6 e 7) sono conformi allo stato dei luoghi. Sulla base delle misurazioni effettuate in loco, però, non trovano riscontro le superfici catastali pubblicate dall'Agenzia delle Entrate in data 09.11.2015. Il dato di superficie, attualmente, non rileva ai fini della rendita, pertanto, non implica l'obbligo di variazione catastale. Per quanto riguarda il bar-trattoria/pizzeria, si dichiara che i dati e la planimetria catastali non sono conformi allo stato dei luoghi in quanto non rappresentato il dehors sul retro. Si tratta di una struttura temporanea (da rimuovere entro 10 anni dal titolo edilizio del 2019) ma dotata di chiusure laterali e copertura, pertanto, è necessario denunciarla con variazione catastale"***.

Sarà pertanto onere e cura dell'aggiudicatario provvedere alla relativa regolarizzazione con spese a suo carico.



PARTI COMUNI, SERVITU', CONVENZIONI E VINCOLI: - 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, alla quale si rinvia per una descrizione più analitica della consistenza dell'immobile sopra descritto. In particolare, si precisa che alle porzioni di fabbricato in oggetto spetta la rispettiva quota su tutte le comproprietà dell'edificio di cui sono parte, ai sensi di legge, per titolo o per destinazione, con particolare riferimento:

*** al mappale 139 sub 10, Bene Comune Non Censibile (B.C.N.C.) corte comune circostante tutto il fabbricato;

*** al mappale 139 sub 2, Bene Comune Non Censibile (B.C.N.C.) il vano scala, comune agli appartamenti subalterni 6 e 7;

*** all'area di sedime del fabbricato censita al Catasto Terreni del Comune di Budrio al foglio 187, mappale 139, ente urbano di mq 1.238.

NORMATIVA URBANISTICA:

Come attestato dal perito stimatore ingegnere MANARESI Giovanni i due fabbricati preesistenti individuati con i mappali 106 e 107, **sono stati costruiti in data anteriore al 1° settembre 1967**, in forza dei seguenti titoli abilitativi rilasciati dal Comune di Medicina (BO):

- Licenza Edilizia n. 6825, rilasciata in data 30.01.1952, cui ha seguito permesso di abitabilità n. 119 – Prot. 5010, rilasciato il 10.02.1953;

- Licenza Edilizia n. 6252, rilasciata in data 24.10.1953, cui ha seguito permesso di usabilità n.164 – Prot. 8673, rilasciato il 17.04.1954;

- Licenza Edilizia Prot. n.4730, rilasciata in data 13.08.1956.

Il nuovo fabbricato (mappale 139), è stato realizzato come ampliamento dei preesistenti, in forza dei seguenti titoli abilitativi:

- Concessione di costruzione n. 32/85, prot. n. 8010/84, pratica n. 251/84, rilasciata il 06.05.1985;

- Concessione di costruzione n. 33/87, prot. n. 8010/84, pratica n. 1683/86, rilasciata il 25.03.1987;

seguiti da:

- Autorizzazione di Abitabilità Prot. 9325/90/TT/pn Reg. n. 19/93, rilasciata in data 22.12.1993.

Poi sono state rilasciate le ulteriori seguenti pratiche edilizie minori:

- Nulla osta per opere edilizie prot. n. 96/00958 Pratica n. 1996/009 del 25.01.1996 per l'installazione di un barbecue;

- Autorizzazione di costruzione n. 98/009 del 21.01.1998, prot. n. 97/18537 pratica n. 1997/330, per l'installazione di tende parasole;

- Autorizzazione di costruzione n. 99/069 del 29.11.1999, prot. n. 99/18785 pratica n. 1999/264, per l'installazione di insegna luminosa;

- Nulla osta edilizio n. 03/101 del 25.09.2003, prot. n. 03/03690 pratica n. 2003/083, per l'installazione di insegna luminosa.

Successivamente sono stati rilasciati i seguenti ulteriori atti amministrativi:

- Permesso di costruire n. 07/069, prot. n. 8701, pratica n. 2006/250, rilasciato il 15.06.2007, seguito da Certificato di agibilità parziale Prot. 10878 Reg. n. 15 del 29.07.2008, relativo all'immobile ad uso pizzeria-ristorante;



- Nulla osta edilizio n.09/079 del 26.05.2009, prot. n. 09/05003 pratica n. 2009/091, per l'installazione di un pergolato;
- Atto monocratico n. 184 del 18.10.2017, relativo alla sanatoria edilizia per cambio d'uso da autorimessa a ristorante e alla realizzazione di struttura esterna in ampliamento;
- Atto monocratico n. 29 del 30.01.2019, relativo alla realizzazione di un dehors a servizio dell'attività di ristorazione e di n.4 gazebo di carattere accessorio da installarsi in area verde pertinenziale. Il parere di conformità edilizia e urbanistico, parte integrante dell'atto, precisa che si tratta di permesso di costruire a termine, ovvero con decadenza alla cessazione dell'attività di ristorazione e comunque allo scadere dei 10 anni dal rilascio dell'atto monocratico (29.01.2029).

Come espressamente evidenziato in perizia dall'estimatore ingegnere MANARESI Giovanni, si riporta testualmente quanto segue:

A) *"L'abitabilità è stata rilasciata sulla base dei seguenti presupposti, indicati nell'atto: "Visti i verbali d'ispezione in data 21/1/1991 del Servizio di Igiene Pubblica USL n.24 Dott.ssa --- e in data 2/4/1991 del Responsabile U.O. Edilizia Privata --- a ciò delegato dai quali risulta che la ristrutturazione di abitazioni e negozi ... è stata eseguita in conformità del progetto approvato di cui a concessione edilizia n.32 rilasciata in data 6/5/85 e concessione edilizia di variante n.33 del 25/3/1987 ... vista la denuncia catastale presentata all'U.T.E. di Bologna in data 1/9/1987";*

B) *"I due atti monocratici sopra citati (n.184/2017 e n.29/2019) riguardano la porzione d'immobile ad uso commerciale al piano terra. In particolare, l'atto del 2017 ha per oggetto la sanatoria delle opere abusive riscontrate tra lo stato di fatto e i titoli edilizi originari (concessione n.32/85 e variante n.33/87), consistenti essenzialmente nel cambio d'uso dell'autorimessa per accorpamento al bar/trattoria, oltre alla costruzione in ampliamento di una struttura esterna da adibire a sala. Per gli interventi, onerosi, era dovuto un importo di complessivi € 17.827,88, suddivisi in € 5.869,64 (per oneri di urbanizzazione U1+U2 e Costo di Costruzione), € 5.869,64 (sanzione per sanatoria) e € 6.088,60 (monetizzazione quota verde e quota parcheggi). In data 21.11.2017, Prot. 21118/2017, è stato comunicato l'inizio dei lavori, con pagamento della prima rata degli oneri. **La validità dell'autorizzazione era subordinata al rispetto delle prescrizioni contenute nel parere di conformità urbanistica edilizia del SUE, che nello specifico prevedeva la corresponsione della seconda rata degli oneri, pari a € 8.638,94, a fine lavori.** Agli atti del Comune non risulta comunicata l'ultimazione dei lavori (la scadenza naturale del titolo era il 21.11.2020, prorogata per lo stato di emergenza al 29.06.2022), né versata la seconda rata degli oneri, pertanto, **il titolo è decaduto. Inoltre, non essendo stata presentata la Segnalazione Certificata di Conformità Edilizia ed Agibilità, l'immobile adibito a ristorante nella sua conformazione finale e attuale è privo di "usabilità".** A parere del sottoscritto, la sanatoria delle opere interne (accorpamento dell'ex garage al bar/trattoria con cambio d'uso) si è comunque perfezionata in quanto l'importo versato con la prima rata copre interamente la quota prevista per la sanzione, ma la costruzione della sala in ampliamento sul retro è realizzata "senza titolo" in quanto decaduto";*

C) *"Poiché la normativa urbanistica è invariata rispetto a quella vigente al momento del rilascio dell'atto monocratico, è evidente che il titolo può essere ripresentato e **le opere possono essere sanate, mediante la presentazione di un Permesso di Costruire a sanatoria e la corresponsione di una sanzione pari al doppio del contributo di costruzione (U1+U2+CC+Monetizzazioni) che, indicativamente, ammonta a circa € 18.000,00.** Anche se, come detto, la nuova costruzione in ampliamento è da regolarizzare completamente per decadenza del titolo, di seguito si indicano le difformità rilevate dal progetto depositato. La sala in ampliamento è lievemente più grande (mq 35,00 anziché mq 34,00), per lievi differenze delle misure lineari. Anche l'altezza minima misurata al tavolato risulta lievemente maggiore (m 2,48, anziché m 2,40). All'interno della sala principale della trattoria-pizzeria è stata realizzata una "zona lavelli" e una parete separé all'ingresso del bagno. All'interno della sala bar è stata realizzata una nicchia per contenere i*



frigoriferi. La pianta del piano terra presenta errori di rilievo: alcune misure nel bar e nella sala ristorante sono errate. Risulta aperta la porta di collegamento con il vano scala (apertura preesistente non chiusa). Per quanto riguarda le strutture "a termine" (da rimuovere alla cessazione dell'attività insediata e comunque entro il termine di dieci anni) autorizzate con atto monocratico del 2019, si sono rilevate difformità. Il dehors principale (per n.20 posti) è sostanzialmente conforme a quanto autorizzato, mentre i quattro gazebi previsti sono, in realtà, un unico manufatto in legno, più grande. Inoltre, sull'area scoperta annessa all'attività, in parte di proprietà dei confinanti, sono presenti ulteriori n.2 gazebi e un box in lamiera. Le strutture non autorizzate presenti sul lotto di proprietà (box in lamiera e gazebo sul lato sud) devono essere rimosse. Le altre, insistenti su lotto di terzi e pertinenti all'attività di ristorazione e non all'immobile, non rilevano ai fini della presente stima";

D) "Appartamenti al piano primo (subalterni 6 e 7)

Per quanto riguarda il piano primo, per la verifica della conformità edilizia, occorre riferirsi alle concessioni edilizie di ampliamento n.32/85 e n.33/87. Dal sopralluogo effettuato sono emerse alcune modeste difformità, in particolare: i muri del vano scala sono stati realizzati di spessore pari a cm 10 anziché

cm 30; è stata ridotta la larghezza del terrazzo a favore di un piccolo aumento di superficie dell'alloggio; l'altezza delle finestre sul retro e sul lato nord risulta di m 1,60 anziché m 1,70; nell'alloggio minore (sub 7) si è rilevato lo spostamento di due muri divisorii nel bagno e nella camera confinante con il disimpegno nell'alloggio maggiore (sub 6) si è riscontrato un lieve spostamento di alcuni tramezzi e la presenza della risega di una canna fumaria in una delle camere da letto. Tutte le difformità riscontrate, sopra descritte e meglio rappresentare nello schema grafico allegato, sono state realizzate credibilmente in fase di ampliamento dell'edificio in quanto lo stato di fatto corrisponde alle planimetrie catastali depositate nel 1987. Pertanto, **non costituiscono violazione edilizia**, in quanto rientrano nella definizione "**difformità tollerate in sede di agibilità**", di cui all'art. 19 bis-comma 1-ter, L.R. 23/2004. Infatti, l'abitabilità dell'intero fabbricato è stata rilasciata sulla base di accertamenti da parte di funzionari incaricati (ufficio Tecnico ed ufficio Igiene), di cui ai verbali sopra richiamati. La circolare esplicativa P.G. n.2018.0410371 della Regione Emilia-Romagna, al punto 1.4, precisa che "dette tolleranze devono essere dichiarate dal tecnico abilitato nella prima pratica edilizia che interesserà l'immobile" e che "Per le pratiche edilizie soggette a controllo sistematico e per quelle facenti parte del campione da controllare, **lo Sportello Unico dovrà preliminarmente valutare se le difformità evidenziate presentano o meno i requisiti delle diverse fattispecie di tolleranza fin qui descritte**. In caso di esito positivo di tale valutazione, lo S.U. non dovrà assumere alcun provvedimento, prendendo atto in fase istruttoria che dette difformità non costituiscono abuso edilizio; in caso di esito negativo, dovrà comunicare al privato e al professionista incaricato le proprie valutazioni, nell'osservanza di quanto previsto dall'art.10-bis della legge n. 241 del 1990 e, dopo aver esaminato le eventuali osservazioni ricevute, comminare le sanzioni amministrative previste dalla L.R. n.23 del 2004 per le parziali difformità". Con riferimento alle difformità ascrivibili a "tolleranze costruttive", si rappresenta che, qualora il SUE non le ritenesse tali, sarebbero comunque sanabili mediante C.I.L.A. a sanatoria con il pagamento di una sanzione massima di € 1.000,00, oltre ai diritti di segreteria". 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:

Il fabbricato è dotato di n. 3 (tre) 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 le unità immobiliari oggetto della presente procedura rientrano nelle Classi Energetiche di tipo "C", "E" ed "F".



CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI:

Il fabbricato viene venduto senza garanzia di conformità degli impianti, con onere e spese di adeguamento a carico dell'aggiudicatario. In particolare, come espressamente evidenziato dal perito stimatore "Non è stato possibile reperire la certificazione di conformità di tutti gli impianti, pertanto l'aggiudicatario ai sensi del D.M. 22.01.2008 n. 37 dichiara di rinunciare irrevocabilmente alla garanzia di conformità degli impianti e di farsi interamente carico degli oneri e delle spese di adeguamento degli stessi alla normativa vigente in materia di sicurezza sollevando ai sensi dell'art. 1490 del codice civile gli organi della procedura esecutiva da ogni responsabilità al riguardo".

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE:

Come espressamente evidenziato dal Liquidatore dottor BARTOLINI Gionata, "L'immobile ad uso bar/trattoria risulta attualmente occupato dalla società [...] (riconcucibile al figlio della debitrice) in forza di un contratto di comodato d'uso gratuito stipulato nel corso dell'anno 2017. **Detto contratto non risulta tuttavia registrato, pertanto non opponibile all'aggiudicatario**".

Dalla relazione del perito si evince inoltre che: "L'appartamento più grande (**sub. 6**) è abitato dalla sig.ra ***e dalla sua famiglia, mentre l'altro appartamento (**sub. 7**) è attualmente vuoto e non locato".

Bologna li 18 marzo 2026

IL NOTAIO DELEGATO
dottor **MARCO ORLANDONI**

