TRIBUNALE DI BOLOGNA
Sezione Fallimentare

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

FALLIMENTO N. 31-2019
FALLIMENTO: "11.15 S.n.c. DI MANUELA & DIEGO GANDOLFO"
G.D.: Dott. Dott. Fabio Fiorini
CURATORE: Dott. Leonardo Curatolo
NOTAIO DELEGATO ALLA VENDITA: Dott.ssa Ilaria Montanari

Il Notaio delegato alla vendita Dott.**ssa Ilaria Montanari**, con studio in Bologna, Via Barberia, 22
Visti gli artt. 570 e ss c.p.c.
visto il Programma di liquidazione approvato dal giudice delegato Dott. Fabio Fiorini in data 16/04/2020, dispone la vendita degli immobili compendio della procedura fallimentare/concorsuale in epigrafe fissando all'uopo:
l'udienza del giorno **22 Luglio 2020**
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 nell'Aula delle Colonne, Tribunale di Bologna, Via Farini, 1in Bologna;
2) **Per il lotto 2 IMM il prezzo base d'asta è di <u>Euro 276.000,00</u>**
3) Le offerte in aumento non potranno essere inferiori a:
Euro 50,00 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 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, <u>entro le ore 12 dell'ultimo giorno non festivo precedente quello di vendita</u>**, unitamente all'istanza in bollo di partecipazione all'incanto, la ricevuta di effettuato pagamento sul Conto Corrente **N. 421720**, presso la **Emil Banca Credito Cooperativo Soc. Coop.**, filiale **Via d'Azeglio n. 59 in Bologna – IBAN: IT12F0707202411000000421720** 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 Dott. Leonardo Curatolo.
Maggiori informazioni possono essere fornite dall'Ufficio Unico Vendite sito nel il Tribunale di Bologna, via Farini n. 1, piano 2°.

LOTTO 2 IMM

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

(come da relazione tecnica agli atti)

"Piena proprietà di fabbricato urbano da terra a tetto, su due piani (terra e primo) con destinazione residenziale, sito in Comune di Finale Emilia (Mo), Località Massa Finalese, toponimo Campo Sterglieri, via Albero n.24, costituito al piano terra da una zona porticata, un soggiorno pranzo, una cucina ed una sala e scala di collegamento interna che conduce al piano primo, formato da un disimpegno quattro camere da letto due bagni ed ampio locale abusivo sopra all'autorimessa collegato all'unità immobiliare del piano primo, zona a portico.
Annessa all'abitazione è presente al piano terra un'autorimessa, oltre a locale wc e centrale termica.
Area circostante cortiliva di esclusiva proprietà. Nell'area cortiliva di proprietà sono presenti baracche di legno abusive **che dovranno essere completamente demolite a cura e spese del futuro aggiudicatario**."
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 Finale Emilia al **Foglio 32:**
- **Mappale 17 Sub.5**, via Albero n.24, piano T, Cat. A/2, Cl. 2, Vani 10,5, Superficie Catastale Totale: 242 mq., Totale Escluse Aree Scoperte: 231 mq., R.C. Euro 813,42;
- **Mappale 17 Sub.6**, via Albero, piano T, Cat. C/6, Cl. 1, mq. 41, Superficie Catastale Totale: 45 mq., R.C. Euro 63,52;
- **Mappale 17 Sub. 1**, b.c.n.c., area cortiliva comune ai subalterni 5 et 6.

L'area di sedime del fabbricato è distinta al catasto fabbricati al Foglio 32 Mappale 17, ente urbano di mq.3.423,00.
Come espressamente evidenziato nella perizia estimativa del perito stimatore Arch. Patrizia Bergonzoni, 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 Arch. Patrizia Bergonzoni per l'immobile oggetto di trasferimento, facente parte di un fabbricato costruito in data anteriori al 1° settembre 1967, agli atti del Comune di Finale Emila risultano rilasciati i seguenti titoli abilitativi:
- **Concessione Edilizia** Pratica Edilizia n.155/1992, prot. n.11130, dell'11/09/1992, richiesta per lavori di ristrutturazione parziale, concessione edilizia non rilasciata dal comune di Finale Emilia.
- ***Condono Edilizio** intestato al signor* Foschieri Stefano, Pratica Edilizia n. 1995/63 prot.n.95/03008 del 02/03/1995 – Ristrutturazione con cambi d'uso e modifiche interne e prospettiche di una abitazione rurale con fienile per la realizzazione di una abitazione civile via Albero n.24.
La geom. Neri Mila responsabile dell'Ufficio Tecnico-Urbanistico del comune di Finale Emilia ha comunicato alla scrivente e di seguito precisato che detta pratica di CONDONO EDILIZIO– ***non è consultabile in quanto facente parte della porzione di archivio non ancora recuperata a seguito degli eventi sismici che hanno colpito il predetto comune.***
- **D.I.A.** n.211/2007, del 16 novembre 2007 prot.24159, Denuncia di Inizio attività per ristrutturazione del fabbricatino accessorio ad uso pollaio, con cambio di destinazione d'uso per il suo utilizzo come cantina, legnaia e ripostiglio. Pratica Decaduta, Alla data del sopralluogo della scrivente il fabbricato accessorio risulta completamente demolito. Pratica edilizia Subordinata a Nuovo Titolo Edilizio, se ammesso da parte del comune di Finale Emilia.
- **Richiesta di parere preventivo** n.8/2001 prot. N.752 del 22/01/2001 **consistente** nella ristrutturazione e parziale cambio d'uso a residenza di edificio sito in via Albero n.24. ***Parere contrario agli interventi proposti con comunicazione del Comune di Finale Emilia del 05/03/2001 prot.752.***
In seguito al terremoto del 20 e 29 maggio 2012 - il fabbricato ad uso abitativo come dichiarato nella relazione tecnica dal geom. Andrea Silvestri legata alla **C.I.L. n.302/2012,** nella scheda AEDES n.36439, rilasciata dopo il sopralluogo in data 19/07/2012, l'edificio è stato valutato di classe A(Agibile) manutenzione straordinaria e precisamente:
- il fabbricato ad uso abitativo è stato oggetto di **C.I.L. n.302/2012** del 29/09/2012, protocollo n.17008/2012 (Comunicazione Inizio Lavori ai sensi dell'art. 3 comma 6 del DL 74/2012). Manutenzione straordinaria relativa alla messa in sicurezza rimozione e rimaneggiamento coppi, sostituzione ondulina sottocoppo, ripristino delle pareti lesionate delle facciate. Inizio lavori in data 01/10/2012, *Non risulta data la fine lavori. Non è stato possibile verificare l'Abitabilità dell'intero fabbricato.*
Esiste legata alla pratica di Condono Edilizio (n.1995/63 prot.n.95/03008 del 02/03/1995), una pratica di ***abitabilità/agibilità n.50/29/12/1998 probabilmente*** *riferita all'unità immobiliare rappresentata nella planimetria catastale redatta nel 1997. Purtroppo la pratica di Abitabilità è un documento NON disponibile come già evidenziato per il Condono Edilizio in quanto* ***facente parte della porzione di archivio non ancora recuperata a seguito degli eventi sismici del 2012 che hanno colpito il predetto comune.***
Si precisa che tra la visione dei precedenti edilizi, pratiche edilizie relative all'abitazione ed annessi e lo stato di fatto a seguito di sopralluogo eseguito dalla scrivente, sono presenti difformità interne ed esterne in particolare:
Difformità rilevate in fase di sopralluogo
Non essendo disponibile la planimetria allegata al Condono Edilizio la scrivente ha preso come raffronto la planimetria catastale depositata ed allegata probabilmente al Condono Edilizio/Abitabilità, come documento finale.
Al PIANO TERRA del fabbricato identificato al fgl.32, particella 17 Sub.5, si riscontrano sommariamente le seguenti difformità:
- diversa modifica delle pedate ed alzate del vano scala che dal piano terra conduce al piano primo;
- apertura di dimensioni maggiori nella muratura tra il locale pranzo e la cucina;
- tettoie lati est ed ovest abusivi;
- ispessimento di muro nel locale garage.
Al PIANO PRIMO si riscontrano sommariamente le seguenti difformità:

- nel fabbricato identificato al fgl.32, particella 17 Sub.5 sopra al locale garage, invece che il vuoto fino alla copertura è stato costruito al piano primo un solaio portante e creata una camera comunicante con la porzione abitativa adiacente, quindi aumento di superficie utile oltre alla creazione di aperture in facciata.
- internamente nella parte abitativa, prendendo come riferimento la planimetria catastale, redatta *probabilmente* a seguito di richiesta di Condono Edilizio, si evidenziano modifiche interne dei murature e di conseguenza trasformazione dei locali ad uso abitativo.

*

Nell'area cortiliva di proprietà, al piano terra è presente una costruzione in legno del tipo ricovero attrezzi /legnaia *non* autorizzata da nessun titolo edilizio; sarà a cura e spese dell'aggiudicatario la sua demolizione e relativo trasporto in discarica autorizzata in caso di presenza di eternit o di materiali particolari occorrenti richiesta di autorizzazione allo scarico e/o smaltimento.
Il fabbricato accessorio limitrofo al fabbricato abitativo, ad uso pollaio oggetto di pratica di autorizzazione edilizia con cambio d'uso, da pollaio a cantina/deposito/ripostiglio, risulta demolito e mai ricostruito.
Essendo scaduta la pratica edilizia presentata in comune relativa alla demolizione e ricostruzione con cambio d'uso, *all'attualità è demolito senza titolo*. A seguito di colloquio con il tecnico comunale per detto edificio in zona agricola, occorre predisporre una pratica edilizia CILA a sanatoria *non inferiore* ad Euro 1.000,00 di oblazione, oltre ad oneri di segreteria e spese di un tecnico abilitato al deposito di detta pratica.

*

La scrivente vista la situazione del manufatto sopradescritto ritiene necessario un rilievo puntuale e preciso dello stato di fatto da parte del futuro aggiudicatario, per le verifiche legate alla richiesta della sanatoria:
- verifica ella superficie illuminante e ventilante per la creazione di nuovi bagni e camere per cambio d'uso;
- verifica sistema fognante attuale e richiesta autorizzazione allo scarico, mediante valutazione dell'esistente legata alla agibilità in sanatoria;
- verifica sismica ed eventuale richiesta di autorizzazione sismica in sanatoria se necessaria, causa la creazione di solaio ed aperture nella muratura portante;

E' sempre possibile prima dell'acquisto all'asta del compendio immobiliare rivolgersi presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Finale Emilia al fine di accertare la possibilità di **sanare dov'è possibile le difformità prospettiche e quelle interne,** in modo tale da quantificare "esattamente" le sanzioni tecnico-amministrative causa **la NON REGOLARITÀ urbanistico–edilizia del bene visionato sempre dietro presentazione di elaborati grafici dello stato di fatto del bene in oggetto e verifica, del sistema fognante, delle superfici illuminanti e ventilanti e verifica sismica.**
Per il comune di Finale Emilia dette difformità si configurano come ristrutturazione edilizia senza aumento di carico urbanistico e quindi la regolarizzazione edilizio/urbanistica (non sismica) può avvenire mediante una SCIA a Sanatoria non inferiore ad Euro 2.000,00, (pagamento del doppio degli oneri di C.C. e di U1-U2). Importo da sanare quantificato come oblazione per le difformità sopradescritte sull'ordine di circa Euro 10.000,00 oltre a diritti di segreteria e spese tecniche di un professionista per la presentazione in comune della pratica in sanatoria. Quanto ai requisiti tecnici delle opere da Sanare, il comma4 dell'art.17 della L.R.n.23 del 2004 specifica con riferimento ai casi (art.17) di sanatoria che, in relazione alla normativa tecnica per l'edilizia, il professionista abilitato debba dichiarare la conformità delle opere da sanare con riferimento alle norme tecniche vigenti al momento della realizzazione delle medesime opere.
Il fabbricato da terra a tetto oggetto di perizia è priva di Abitabilità.
Ricordando che sarà sempre a cura e spese del futuro aggiudicatario la sanitaria o il ripristino o demolizione delle parti di edificio non legittimate **che non risultano rappresentate negli elaborati grafici di progetto legittimati.**
Si ritiene opportuno a seguito di SCIA a sanatoria anche senza l'esecuzione di opere, l'obbligo di richiedere la SCCEA (segnalazione certificata di conformità edilizia e agibilità).
Si precisa inoltre che qualsiasi pratica edilizia in sanatoria da presentare al comune, sarà sempre a totale cura e spese del futuro aggiudicatario, così come saranno a totale cura e spese dell'aggiudicatario i diritti di segreteria richiesti per la presentazione della pratica in sanatoria e le sanzioni amministrative ed oblazioni richieste dal comune al momento della presentazione della pratica edilizia.
Saranno sempre a carico del futuro aggiudicatario, qualsiasi onere sanzionatorio da parte del comune o di altri enti che ne abbiano titolo a richiederli, anche se non espressamente indicato in perizia.

Sono a totale onere e carico del futuro aggiudicatario le spese relative alle competenze professionali del tecnico scelto dall'aggiudicatario per la presentazione delle pratiche edilizie al comune di appartenenza.
Sono inoltre a totale onere e carico del futuro aggiudicatario le spese relative all'aggiornamento catastale attualmente difforme dallo stato dei luoghi.
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 "**G**".

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:

Dal supplemento al programma di liquidazione risulta che l'immobile è occupato *sine titulo* dagli *ex* conduttori, i quali hanno, comunque, recentemente comunicato alla curatela di essere in procinto di trasferirsi altrove

Bologna lì 5 MAGGIO 2020

IL NOTAIO DELEGATO
Dott.ssa Ilaria Montanari

MONTANARI ILARIA FU PAOLO NOTAIO IN BOLOGNA