



TRIBUNALE DI BOLOGNA
Sezione Fallimentare

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

PROCEDURA EX ART. 14 NOVIES L. 3/2012 V.G. n. 2809/2017

G.D.: Dott. Maurizio Atzori

LIQUIDATORE: Dott. Maria Fini

NOTAIO DELEGATO ALLA VENDITA: Dott. STEFANO FERRETTI

Il Notaio delegato alla vendita **Dott. Stefano Ferretti**, con studio in Via De' Carbonesi Bologna (BO)

Visti gli artt. 14 novies L. 3/12 e 570 c.p.c. e ss

Vista la autorizzazione del giudice delegato Dott. Maurizio Atzori in data 28/12/2020

dispone la vendita degli immobili compendio della procedura di liquidazione in epigrafe fissando all'uopo:

l'udienza del giorno **24 febbraio 2021**

per il lotto **Unico** alle ore **13.20**

stabilendo le seguenti modalità e condizioni:

1) La vendita avrà luogo nell'Aula delle Colonne, Tribunale di Bologna, via Farini n. 1 **o in diverso luogo che sarà indicato dal Notaio delegato in caso di necessità o urgenza, nascente dall'emergenza pandemica da COVID-19**

2) Per il lotto **Unico** il prezzo base d'asta è di euro **140.000,00**

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) Ulteriori condizioni di vendita:

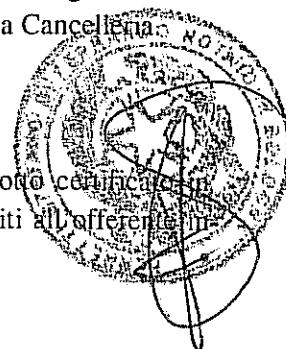
Si precisa che non è ammessa, per la vendita in oggetto, la presentazione di offerte inferiori rispetto al prezzo a base d'asta.

5) 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 bancario IBAN IT63 E070 7202 4050 0000 0422 000** presso **Emilbanca, filiale 26 Piazza Maggiore 5/b** di una somma pari al **20%** del prezzo da lui proposto, da imputarsi a cauzione.

6) 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.

7) La domanda di partecipazione dovrà riportare:

- le complete generalità dell'offerente
- l'indicazione del codice fiscale;
- in caso di offerta presentata per conto e nome di una società, dovrà essere prodotto certificato originale della C.C.I.A.A. dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente in udienza.



- 8) In presenza di una pluralità di domande il Notaio delegato procederà ad una gara tra i partecipanti.
- 9) 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°.
- 10) 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.
- 11) 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 Liquidatore.
- Per informazioni tecniche relative all'immobile oggetto di vendita e anche per concordare un eventuale sopralluogo rivolgersi al Liquidatore Dott.ssa Mara Fini Tel. 051.223336.**

LOTTO UNICO

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

(come da relazione tecnica agli atti)

Fabbricato ad uso uffici in Granarolo dell'Emilia (BO), Località Viadagola, via Roma n.89/2, costituito da quattro unità immobiliari ed un magazzino. L'ufficio al piano terra è composto da ingresso, servizio igienico, disimpegno e tre locali ufficio; gli uffici al piano primo, sono composti da ampio ingresso/disimpegno, cinque locali ufficio e due servizi igienici; il magazzino al piano interrato è un unico locale. Completa l'immobile un portico comune ed il vano scala.

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 Granarolo dell'Emilia (BO) al **Foglio 35:**

Fg.	Part.	Sub	Ubicazione	ZC	Cat.	Cl.	Cons.	Sup.Cat.	R.C. €
35	7	1	Via Roma n.89/2, p.T	/	A/10	1	5 vani	107 m ²	1.471,90
35	7	2	Via Roma n.89, p.1	/	A/10	1	1 vani	23 m ²	294,38
35	7	3	Via Roma n.89, p.1	/	A/10	1	2 vani	64 m ²	588,76
35	7	4	Via Roma n.89/2, p.1	/	A/10	1	2,5 vani	37 m ²	735,95
35	7	5	Via Roma n.89/2, p.S1	/	C/2	2	138 m ²	156 m ²	363,48

Il fabbricato insiste su terreno distinto al Catasto Terreni di detto comune al Foglio 35 - particella 7 -

Ente urbano di m² 274.

Come espressamente evidenziato nella perizia estimativa del perito stimatore ing. Giovanni Manaresi 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. Giovanni Manaresi per l'immobile oggetto di trasferimento, facente parte di un fabbricato costruito in data anteriore al 1° settembre 1967, agli atti del Comune di Granarolo dell'Emilia (BO) risultano rilasciati i seguenti titoli abilitativi:

- Licenza Edilizia n.1380 – prot. 661, rilasciata in data 27.11.1975, per “costruire un fabbricato ad uso negozi e uffici e civile abitazione” (fabbricati particelle 7 e 8); Agli atti è presente un elaborato di “rilievo dei Fabbricati” con il medesimo numero di pratica (1380), datato 08.07.1978;
- Denuncia Inizio Attività Prot. n.12390 del 19.06.1999;
- Denuncia Inizio Attività Prot. n.17094 del 18.08.1999;
- Denuncia Inizio Attività Prot. n.21360 del 20.09.2000.

Lo stesso perito stimatore precisa quanto segue: *“Confrontando le pratiche edilizie con quanto visionato in loco durante i sopralluoghi del 16.12.2016 e del 14.03.2018, e tenuto conto anche delle informazioni ricevute dal geom. ---, emerge che gli immobili presentano alcune difformità dei prospetti esterni e delle dimensioni del vano scala.*

Si rileva che lo stato attuale rappresentato nella D.I.A. Prot. n.12390 del 19.06.1999, non coincide con lo stato legittimato dalla precedente licenza, mentre si è riscontrata conformità tra lo stato dei luoghi e gli interventi edilizi di cui alle D.I.A del 1999 e del 2000.

Pertanto, rispetto al titolo originario, risultano le seguenti difformità, meglio evidenziate nell'allegato elaborato grafico:

- *non realizzato il locale in fondo alla rampa di accesso al piano interrato, previsto nella variante alla licenza (rilievo del fabbricato datato 1978);*
- *modificate le buffe del piano interrato;*
- *modificate le dimensioni delle finestre, sia in altezza che in larghezza;*
- *al piano terra è spostato il muro che divide il patio esterno dall'ufficio, con conseguente restringimento del primo a vantaggio del secondo;*
- *spostamento del muro del vano scale che risulta anch'esso più stretto;*
- *analogamente risultano di dimensioni inferiori i servizi del primo piano.*

Secondo la normativa vigente tali difformità sono classificate come interventi di ristrutturazione. Trattandosi di edificio realizzato prima del 1977, ai sensi dell'art.17 bis della Legge Regionale n. 23/2004 “al fine di salvaguardare il legittimo affidamento dei soggetti interessati e fatti salvi gli effetti civili e penali dell'illecito, non si procede alla demolizione delle opere edilizie eseguite in parziale difformità durante i lavori per l'attuazione dei titoli abilitativi rilasciati prima dell'entrata in vigore della legge 28 gennaio 1977, n.10 ... e le stesse possono essere regolarizzate attraverso la presentazione di una SCIA e il pagamento delle sanzioni pecuniarie previste dall'art.17, comma 3 della presente legge...”.

Il comma 3 dell'art.17 prevede, nei casi di nuova costruzione e ristrutturazione, il pagamento del contributo di costruzione in misura doppia, comunque per un ammontare non inferiore a € 2.000. Vista l'entità delle difformità, si presume sia applicata la sanzione minima”.

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 degli 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'unità immobiliare al piano terra (M. 7/1), ha attestato rilasciato in data 05.02.2014, codice identificativo n. 02716-022599-2014, valevole sino al 05.02.2024, certificato da --- numero di accreditamento 02716. Nel predetto certificato si attesta che l'ufficio è posto in Classe Energetica F.

- L'unità immobiliare al primo piano (M. 7/2, 7/3, 7/4), ha attestato rilasciato in data 05.02.2014, codice identificativo n. 02716-022604-2014, valevole sino al 05.02.2024, certificato da --- numero di accreditamento 02716. Nel predetto certificato si attesta che l'ufficio è posto in Classe Energetica 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:

L'immobile è libero.

Bologna li 17 1 GEN 2021

IL NOTAIO DELEGATO
Dott. Stefano Ferretti

