



TRIBUNALE DI BOLOGNA
Sezione Fallimentare

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

FALLIMENTO N. 37/2020

FALLIMENTO: "GRAFICHE DELL'ARTIERE S.R.L."

G.D.: Dott.ssa ANTONELLA RIMONDINI

CURATORE: Dott. MARIA CRISTINA BONFIGLIOLI

NOTAIO DELEGATO ALLA VENDITA: Dott.ssa ILARIA MONTANARI

Il Notaio delegato alla vendita Dott. **Ilaria Montanari**, con studio in Bologna, Via Barberia n. 22

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

visto il Programma di liquidazione approvato dal giudice delegato Dott. Antonella Rimondini in data 20/07/2023, dispone la vendita degli immobili compendio della procedura fallimentare/concorsuale in epigrafe fissando all'uopo:

l'udienza del giorno **15 NOVEMBRE 2023**

per il lotto unico alle ore **10,00** per quanto attiene alla vendita senza incanto

stabilendo le seguenti modalità e condizioni:

1) La vendita avrà luogo nell'Aula Tassinari, Municipio di Bologna, Piazza Maggiore;

2) **Per il lotto n. 2 Imm il prezzo base d'asta è di Euro 86.000,00**

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 N. **436991** presso la **BANCA EMILBANCA CRED. COOPERAT.** Filiale di Via Riva Reno, Bologna **IBAN IT98X0707202409000000436991 intestato "Fallimento Grafiche Dell'Artiere SRL"** 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 Dr.ssa Maria Cristina Bonfiglioli – Tel. 051-550294

Maggiori informazioni possono essere fornite dall'Ufficio Unico Vendite sito nel il Tribunale di Bologna, via Farini n. 1, piano 2°.

LOTTO 2

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

(come da relazione tecnica agli atti)

“Gli immobili sono costituiti da due fabbricati di cui uno collabente, ubicati in via Saletto n.149 nell'omonima frazione in prossimità di S. Maria in Duno, ed all'altezza di Altedo.

Le strutture sono tipiche dell'epoca a pilastri in mattoni portanti, con facciate in pietra a vista, coperto in legno con manto in coppi vecchi.

Gli immobili sono compresi all'interno del complesso denominato “Il Pelliccione”, e sono completamente da ristrutturare.

L'accesso agli immobili (che non è regolamentato in quanto di fatto l'intero complesso *Il Pelliccione* è sempre stato utilizzato dai medesimi soggetti), attualmente avviene da un cancello carrabile in ferro a due ante posto su via Saletto, il quale insiste su terreni di altre proprietà distinti dai mappali 192 e 201.”

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.

In particolare risulta che:

“Servitù :

- servitù di acquedotto a favore del Consorzio della Bonifica Renana costituita con scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio Riccardo Guidi in data 14 maggio 1963 rep.n. 46420, registrata a Bologna in data 17 maggio 1963 n. 33426;

- servitù di passo pubblico costituito con atti ai rogiti Notaio Stame in data 12 luglio 1965 rep.n. 64294 ed in data 10 marzo 1966 rep.n. 6553 trascritto rispettivamente il 20 luglio 1965 all'art. 8416 ed in data 25 marzo 1966 all'art. 3592;



- servitù perpetua per la posa ed il mantenimento di una condotta per il trasporto di acqua a favore del "Consorzio Servizi Reno" con sede a Bologna costituita con scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio Monizio in data 13 dicembre 1985 rep.n. 31832, registrata a Bologna il 2 gennaio 1986 al n. 10 e trascritta a Bologna in data 13 gennaio 1986 all'art. 1701;
- servitù di passaggio pedonale e carraio trascritta a Bologna il 25 giugno 1999 all'art. 14482, a favore di "ENEL - SOCIETA' PER AZIONI", a carico delle unità immobiliari distinte al Catasto Fabbricati del Comune di Bentivoglio nel foglio 4 mappali 4 subalterni 4 e 9 (fondo servente) di cui alla scrittura privata autenticata nelle firme dal Notaio Federico Rossi in data 8 giugno 1999 rep.n. 29983/8179, registrata a Bologna il 24 giugno 1999 n. 341 e trascritto il 25 giugno 1999 art. 14482 reg. part). Ovvero esistenza di una cabina per la trasformazione dell'energia elettrica, individuata al foglio 4 mappale 35 per la quale è stata costituita servitù perpetua di passaggio pedonale e carraio a favore dell'Enel spa per il mantenimento della medesima.”

ATTUALE IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

Catasto Fabbricati del Comune di Bentivoglio, foglio 4, mappale 4:

- sub 3 (fabbricato abitativo da ristrutturare) graffato con il sub 4 (corte esclusiva del sub 3 edificabile) unità collabenti prive di rendita;
- sub 5 (fabbricato a est tipo torretta) unità collabenti prive di rendita;
- sub 6 (ampio porticato adiacente il sub 5) categoria C/7 – classe unica – mq. 149 . superficie catastale mq. 151 – rendita Euro 307,81;
- sub 7 BCNC (bene comune non censibile) corte comune ai sub 5 e 6.

NORMATIVA URBANISTICA:

Come attestato dal perito stimatore Geom. Marco Gozzoli per l'immobile oggetto di trasferimento, facente parte di un fabbricato costruito in data anteriore al 1° settembre 1967, agli atti del Comune di Bentivoglio risultano rilasciati i seguenti titoli abilitativi:

L'ufficio tecnico del comune di Bentivoglio, salvo errori ed omissioni, ha prodotto la Concessione Edilizia n.31/91 rilasciata in data 15.07.1992, la quale riguardava l'intero complesso del *Il Pelliccione*. Ovviamente per i due fabbricati in esame la ristrutturazione non ha avuto corso.

Fabbricato ex abitativo collabente sub 3

- Il fabbricato non è mai stato accatastato (a significare che non esiste nessuna planimetria catastale che lo rappresenti), e si presenta verosimilmente nello stato originario in quanto il progetto di ampliamento e ristrutturazione di cui alla concessione edilizia n.31/91, non ha avuto corso. Il fabbricato è pertanto rispondente.

Fabbricato con porticato/tettoia sub 5-6

Difficoltà rilevate

- Il fabbricato è stato accatastato solamente in parte, ovvero relativamente alla sola tettoia/porticato distinta dal sub 6 catastale. Infatti la parte degli accessori in muratura distinti dal sub 5 non sono mai stati accatastati (ex essiccatoio riso- trebbiatura – forno ecc.). L'immobile si presenta verosimilmente nello stato originario in quanto il progetto di ampliamento della tettoia/porticato di cui alla concessione edilizia n.31/91, non ha avuto corso. Tuttavia si è riscontrata la presenza di ballatoi in legno realizzati senza titolo al primo e secondo livello, per complessivi mq. 44 circa.

Il fabbricato sub 5 e 6 non è pertanto rispondente.

Il tutto sarà da regolarizzare a cura e spese dell'aggiudicatario. Si precisa che la procedura non è in grado di quantificare i costi e le metodologie per la regolarizzazione di quanto sopra, i quali dovranno essere valutati dagli interessati all'acquisto dell'immobile di concerto con l'ufficio tecnico comunale, e possibilmente con un tecnico di fiducia.”



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.**

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 gli immobili sono nella disponibilità della società fallita.

All'interno del fabbricato sub 3 sono presenti vari beni mobili privi di valore (v. foto).

Sulla corte mappale 4 sub 4, la quale confina con la cabina elettrica mappale 35, sono posizionati due grossi container posti in adiacenza alla cabina elettrica medesima (v. foto).

Bologna lì 26 luglio 2023

IL NOTAIO DELEGATO
Dott.ssa Ilaria Montanari



Io sottoscritta Dott. Ilaria Montanari Notaio in Bologna, iscritta nel Ruolo del Distretto Notarile di Bologna, certifico che la presente è copia su supporto informatico conforme all'originale del documento su supporto informatico , ai sensi dell'art. 23, comma 5, D.lgs 82/2005, che si trasmette ad uso del Registro Imprese.

Bologna 26/07/2023

