



TRIBUNALE DI BOLOGNA  
Sezione Fallimentare

**AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE**

**LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 25/2022**

**"ALESSANDRO GIULIANI"**

**G.D.: Dott. ssa Alessandra Mirabelli**

**CURATORE: Dott. Alessandro Mignani**

**NOTAIO DELEGATO ALLA VENDITA: Dott. Domenico Damascelli**

Il Notaio delegato alla vendita Dott. **Domenico Damascelli**, con studio in Imola (BO), via Quarto n. 4

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

visto il Programma di liquidazione approvato dal giudice delegato Dott.ssa Alessandra Mirabelli in data 22 agosto 2023, dispone la vendita degli immobili compendio della procedura concorsuale in epigrafe fissando all'uopo:

**l'udienza del 15 novembre 2023**

**per il lotto Unico** (Corrispondente al lotto 1 della perizia estimativa) alle ore **10.30** per quanto attiene alla vendita senza incanto

stabilendo le seguenti modalità e condizioni:

1) **La vendita avrà luogo presso il Tribunale di Bologna, presso la Sala sita in Piazzetta Prendiparte n. 2 in Bologna.**

2) **Per il lotto Unico** (Corrispondente al lotto 1 della perizia estimativa) **il prezzo base d'asta è di Euro 337.000,00**

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 presso Banca **Monte dei Paschi di Siena, filiale di via Della Repubblica n. 82, San Lazzaro di Savena (BO) Iban IT05K0103037071000004140312** 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.

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](http://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. Alessandro Mignani tel. 051465352.**

**LOTTO UNICO** (Corrispondente al lotto 1 della perizia estimativa)

### **DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

(come da relazione tecnica agli atti)

Piena proprietà relativa ad un fabbricato plurifamiliare a destinazione mista costituita da:

a) **sub.2:** appartamento sito ai piani primo e secondo (sottotetto) di edificio plurifamiliare a destinazione mista, composto da: ingresso, soggiorno, pranzo, cucinotto, due camere, un locale pluriuso, un bagno e un balcone al piano primo, e da un vano definito "sottotetto" e un bagno al piano secondo (sottotetto). Immobile regolare, dotato di Autorizzazione all'Abitabilità e Usabilità.

Sito nel Comune di Monzuno (BO) località Vado, via Val Di Setta n. 36.

b) **sub.3:** appartamento sito ai piani primo e secondo (sottotetto) composto da: ingresso, soggiorno con angolo cottura, una camera, un bagno e un balcone al piano primo, e da un vano definito "sottotetto abitabile" e un bagno al piano secondo (sottotetto). Immobile regolare, dotato di Autorizzazione all'Abitabilità e Usabilità.

Sito nel Comune di Monzuno (BO) località Vado, via Val Di Setta n. 36.

c) **sub.4:** appartamento sito ai piani primo e secondo (sottotetto) composto da: ingresso, pranzo, una camera, un bagno con antibagno, un ripostiglio e un balcone al piano primo, e da un vano definito "sottotetto" al piano secondo (sottotetto). Immobile regolare, dotato di Autorizzazione all'Abitabilità e Usabilità.

Sito nel Comune di Monzuno (BO) località Vado, via Val Di Setta n. 36.

d) **sub.1:** un locale artigianale (officina) sito ai piani terreno e interrato, composto da ampio locale centrale (officina, con buca per riparazioni), un wc, un soppalco, e al piano interrato da una C.T., un ripostiglio e una cantina.

L'unità immobiliare al piano terreno dispone anche di un'ampia tettoia di lunghezza pari al fabbricato e larga circa 4 metri. L'immobile principale (esclusa la tettoia) è dotato di Autorizzazione all'Abitabilità e Usabilità.

Sito nel Comune di Monzuno (BO) località Vado, via Val Di Setta n. 36A.



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:

- sulle porzioni di fabbricato sub. 2, sub. 3 e l'Officina sub. 1 grava servitù di costruire ad una distanza inferiore a quella legale, trascritta a Bologna in data 18 giugno 1968, n. 9095 part., costituita con atto a rogito Stame di Bologna in data 30 maggio 1968 n. 70753/20819 di rep., registrato a Bologna in data 10 giugno 1968 al n. 9095 part.

#### ATTUALE IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

Catasto Fabbricati del Comune di Monzuno:

- Foglio **14**, Particella **423**, sub. **2**, Cat. A/3, Cl. 2, consistenza vani 7, superficie catastale cat. mq. 115 (totale escluse aree scoperte mq. 111, Rendita € 433,82, via Val Di Setta n. 22 22 (si tratta del vecchio indirizzo, ora il civico è il n. 36A), P 1-2;

- Foglio **14**, Particella **423**, sub. **3**, Cat. A/3, Cl. 1, consistenza vani 3,5, superficie catastale cat. mq. 83, Rendita € 180,76, via Val Di Setta n. 36, P 1-2;

- Foglio **14**, Particella **423**, sub. **4**, Cat. A/3, Cl. 1, consistenza vani 4,5, superficie catastale cat. mq. 76 (totale escluse aree scoperte mq. 75), Rendita € 232,41, via Val Di Setta n. 22 (indirizzo errato, l'indirizzo corretto è il n. 36), S1-1 (attribuzione dei piani errata, quella corretta è 1-2);

- Foglio **14**, Particella **423**, sub. **1**, Cat. C/3, Cl. 2, consistenza 265 mq., superficie catastale cat. mq. 276, Rendita € 479,01, via Val Di Setta n. 22 (si tratta del vecchio indirizzo, ora il civico è il n. 36A), Piani S-T.

#### NORMATIVA URBANISTICA:

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

##### **a) Sub.2:**

o Licenza edilizia rilasciata in data 8 giugno 1967 Pratica n. 42/1967 (nuova costruzione di fabbricato ad uso officina artigiana con abitazione);

o Licenza di costruzione n. 9/1975 rilasciata in data 20/02/1975 su richiesta in data 6/02/1975 Prot. 557;

o Concessione Edilizia in sanatoria n. 426/1992 rilasciata in data 5/2/1992 su richiesta in data 31/3/1987 Prot. 2229;

o Certificato di Abitabilità e/o Agibilità rilasciato in data 5/2/1992 su richiesta in data 31/3/1987 Prot. 2229.

Lo stesso perito stimatore precisa quanto segue: *“Da quanto depositato e quanto rilevato non si riscontrano difformità rispetto alla Concessione Edilizia in sanatoria n. 426/1992 e al Certificato di Abitabilità e/o Agibilità rilasciato in data 5/2/1992 su richiesta in data 31/3/1987 Prot. 2229.*

*Eventuali lievi differenze non sono eccedenti la definizione di tolleranze prevista ai sensi dell'art. 19-bis della L.R. 23/04”.*

##### **b) Sub.3:**

o Licenza edilizia rilasciata in data 8 giugno 1967 Pratica n. 42/1967 (nuova costruzione di fabbricato ad uso officina artigiana con abitazione);

o Licenza di costruzione n. 9/1975 rilasciata in data 20/02/1975 su richiesta in data 6/02/1975 Prot. 557;



- o Concessione Edilizia in sanatoria n. 426/1992 rilasciata in data 5/2/1992 su richiesta in data 31/3/1987 Prot. 2229;
- o Certificato di Abitabilità e/o Agibilità rilasciato in data 5/2/1992 su richiesta in data 31/3/1987 Prot. 2229;
- o DIA Prot. 3753 del 31/3/2011 Pratica n. 47/11;
- o SCIA Prot. 14493 del 12/12/2011 Pratica n. 207/2011.

Lo stesso perito stimatore precisa quanto segue: *“Da quanto depositato e quanto rilevato non si riscontrano difformità rispetto alla Concessione Edilizia in sanatoria n. 426/1992 e al Certificato di Abitabilità e/o Agibilità rilasciato in data 5/2/1992 su richiesta in data 31/3/1987 Prot. 2229, e rispetto alla più recente SCIA Prot. 14493 del 12/12/2011 Pratica n. 207/2011.*

*Eventuali lievi differenze non sono eccedenti la definizione di tolleranze prevista ai sensi dell’art. 19-bis della L.R. 23/04”.*

**c) Sub.4:**

- o Licenza edilizia rilasciata in data 8 giugno 1967 Pratica n. 42/1967 (nuova costruzione di fabbricato ad uso officina artigiana con abitazione);
- o Licenza di costruzione n. 9/1975 rilasciata in data 20/02/1975 su richiesta in data 6/02/1975 Prot. 557;
- o Concessione Edilizia in sanatoria n. 426/1992 rilasciata in data 5/2/1992 su richiesta in data 31/3/1987 Prot. 2229;
- o Certificato di Abitabilità e/o Agibilità rilasciato in data 5/2/1992 su richiesta in data 31/3/1987 Prot. 2229;

Lo stesso perito stimatore precisa quanto segue: *“Da quanto depositato e quanto rilevato non si riscontrano difformità rispetto alla Concessione Edilizia in sanatoria n. 426/1992 e al Certificato di Abitabilità e/o Agibilità rilasciato in data 5/2/1992 su richiesta in data 31/3/1987 Prot. 2229.*

*Eventuali lievi differenze non sono eccedenti la definizione di tolleranze prevista ai sensi dell’art. 19-bis della L.R. 23/04”.*

**d) Sub. 1 Officina:**

- o Licenza edilizia rilasciata in data 8 giugno 1967 Pratica n. 42/1967 (nuova costruzione di fabbricato ad uso officina artigiana con abitazione);
- o Licenza di costruzione n. 9/1975 rilasciata in data 20/02/1975 su richiesta in data 6/02/1975 Prot. 557;
- o Concessione Edilizia in sanatoria n. 426/1992 rilasciata in data 5/2/1992 su richiesta in data 31/3/1987 Prot. 2229;
- o Certificato di Abitabilità e/o Agibilità rilasciato in data 5/2/1992 su richiesta in data 31/3/1987 Prot. 2229;
- o DIA 6/10/2004 Prot. 14550 Pratica n. 181/04 - S;
- o DIA 12/2/2007 Prot. 2112 Pratica n. 33/07- S variante alla DIA Pratica 181/04 - S

Lo stesso perito stimatore precisa quanto segue: *“Da quanto depositato e quanto rilevato non si riscontrano difformità. Si precisa che la tettoia installata con pratica edilizia DIA 12/2/2007 Prot. 2112 Pratica n. 33/07- S variante alla DIA Pratica 181/04 – S è riferita alla “REALIZZAZIONE DI UNA STRUTTURA IN FERRO PREFABBRICATA AMOVIBILE AL SERVIZIO DELL’ATTIVITA’ ARTIGIANALE”, mentre le caratteristiche strutturali della tettoia non sono, a parere dello scrivente, tali da rendere il manufatto realmente “amovibile”. Eventuali altri lievi differenze non sono eccedenti la definizione di tolleranze prevista ai sensi dell’art. 19-bis della L.R. 23/04”.*

**CERTIFICAZIONE ENERGETICA:**

L’immobile è dotato di n. 4 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’immobile oggetto della presente procedura rientra nelle Classi Energetiche di tipo “F”, “E”, “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:**

Dalla relazione del perito risulta: *“Attualmente gli appartamenti sono occupati da:*

- a) Sub.2: debitore e coniuge;*
- b) Sub.3: familiari del debitore senza titolo opponibile e ai quali è già stato comunicato il rilascio;*
- c) Sub.4: familiari del debitore senza titolo opponibile e ai quali è già stato comunicato il rilascio.*
- d) Per quanto concerne l'Officina Sub. 1 è libera da persone”.*

Bologna li \_\_\_\_\_

IL NOTAIO DELEGATO

Dott. Domenico Damascelli

