



TRIBUNALE DI BOLOGNA
Sezione Fallimentare

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

PROCEDURA EX ART. 14 TER L. 3/2012

G.D.: Dott.ssa Antonella Rimondini

LIQUIDATORI: Dott. Sebastiano Resta

NOTAIO DELEGATO ALLA VENDITA: Dott. Fabio Cosenza

Il Notaio delegato alla vendita **Dott. Fabio Cosenza**, con studio in Sasso Marconi (BO), via Garibaldi n. 10/2,

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

visto l'integrazione al Programma di liquidazione approvata dal giudice delegato Dott.ssa Antonella Rimondini in data 18 agosto 2023,

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

6 dicembre 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 presso il Tribunale Civile di Bologna in apposita Sala sita in **Piazzetta Prendiparte n. 2- Bologna;**

2) Il prezzo base d'asta è:

Per il lotto unico il prezzo base d'asta è di Euro 347.000,00

3) Le offerte in aumento non potranno essere inferiori a:

Euro 50 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.

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 acceso presso **la BPER Banca filiale di via Giacomo Venezian n. 1, Bologna, Iban IT51H053870240000003704202**

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 in 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.

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. Sebastiano Resta tel. 051-0955489.

LOTTO UNICO

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

(come da relazione tecnica agli atti)

Piena proprietà di porzione di fabbricato a destinazione residenziale posto nel centro storico del Comune di Bologna (BO) in via Armando Quadri n. 6 a pochi passi da Piazza Aldovrandi, costituita da un **appartamento** sito al piano primo legittimamente composto da: soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera, bagno e ripostiglio, soppalco ad uso deposito e terrazzino, oltre ad annessa **cantina** posta al piano interrato. Si rileva che, allo stato attuale, il soppalco esistente è stato modificato ed ampliato senza autorizzazione e vi sono state ricavate una camera ed un bagno non dotati degli idonei requisiti igienico sanitari.

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 dell'esecuzione.

ATTUALE IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

Catasto Fabbricati del Comune di BOLOGNA:

- Foglio **204** - Mapp. **17** - Sub. **48** - Cat. **A/3** – Classe **3** – Consistenza **5,5 vani** – Sup. catastale totale **76 mq.** – Rendita euro **1.193,02** – Via Armando Quadri n. 6, piano 1-S1.

Come espressamente evidenziato nella perizia estimativa del perito stimatore Ing. Stefano Zoffoli, depositata nel fascicolo della procedura, 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. Stefano Zoffoli per l'immobile oggetto di trasferimento, facente parte di un fabbricato costruito in data **anteriore** al 1° settembre 1967, agli atti del Comune di Bologna risultano rilasciati i seguenti titoli abilitativi:

- Autorizzazione P.G. 58222/1980 per l'esecuzione di opere di manutenzione straordinaria di rifacimento della copertura (parti comuni);
- Condono P.G. 023563 del 31/12/1987;
- **Denuncia di Inizio Attività P.G. 226/2006 del 02/01/2006** per il frazionamento di una unità immobiliare in via Armando Quadri n. 6 piano 1 in due unità, tra cui quella in oggetto;
- CILA P.G. 354524/2020 per opere di manutenzione e tinteggiatura della facciata (parti comuni);
- CILA P.G. 21045/2021 per opere di manutenzione straordinaria del coperto (parti comuni).

Lo stesso perito stimatore precisa quanto segue: *"In occasione del sopralluogo nell'immobile in oggetto, dal confronto fra l'ultimo stato legittimato (D.I.A. 226/2006) e lo stato rilevato, sono emerse varie **difformità**, fra le quali:*

Al piano primo:

- a) diversa disposizione di divisori interni;*
- b) demolizione del bagno finestrato esistente e trasformazione del locale ad uso ripostiglio in bagno cieco;*
- c) realizzazione di cabina armadio in muratura nella camera;*
- d) differenze sulle altezze interne dei locali dovute alle modifiche dei soppalchi;*

Al piano soppalco:

- e) realizzazione di nuova porzione soppalco a vista sul soggiorno e relativa scala di accesso;*
- f) realizzazione di nuova porzione di soppalco nel locale camera e relativa scala di accesso;*
- g) apertura di due varchi su parete portante;*
- h) realizzazione di un bagno (non conforme ai requisiti igienici minimi);*
- i) modifica della portafinestra di accesso alla terrazza;*
- j) modifica della destinazione del soppalco da uso ripostiglio a camera.*
- k) differenze planimetriche di alcune parti rialzate tramite pedane.*

Al piano interrato:

- l) realizzazione di divisorio in muratura nel locale cantina.*

Data l'entità, la natura e la consistenza delle difformità riscontrate, l'eventuale regolarizzazione dovrà essere attentamente valutata previa verifica di tutti presupposti urbanistici, dei requisiti igienico sanitari, del rispetto della normativa antisismica e dei vincoli di conservazione del fabbricato, con specifica progettazione ed eventuale pratica edilizia e strutturale in sanatoria a cura di un professionista abilitato, se e come possibile in virtù della normativa vigente. Si intendono completamente a carico dell'aggiudicatario tutte le spese tecniche, gli oneri comunali (diritti di segreteria, oblazioni ed oneri), oltre ai costi di eventuali interventi per la regolarizzazione di quanto sanabile o per il ripristino di uno stato conforme ovvero dei luoghi assentiti. Agli atti **non è presente il Certificato di Abitabilità**; l'eventuale richiesta e tutti gli oneri derivanti ai sensi della normativa vigente saranno a carico dell'acquirente.

Si specifica che in ogni caso rimane a carico dell'aggiudicatario l'eventuale regolarizzazione degli immobili e la relativa sanatoria, se possibile, in virtù della Normativa vigente al momento dell'acquisto del bene. Di quanto sopra si è tenuto conto nella stima del bene. La regolarizzazione delle difformità rilevate durante il sopralluogo riguarda esclusivamente l'unità immobiliare in oggetto, ma non incide in



alcun modo

su eventuali pratiche di sanatoria del fabbricato e pertanto non esclude il futuro acquirente dall'onere di dover partecipare, anche da un punto di vista economico, ad una eventuale pratica di regolarizzazione condominiale.”

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 pignorato rientra nella Classe Energetica di tipo "E".

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 attualmente occupato dalla proprietaria. Si specifica che i beni mobili non sono oggetto di pignoramento.

Sasso Marconi (Bo), lì 7 settembre 2023

IL NOTAIO DELEGATO
Dott. Fabio Cosenza

