



TRIBUNALE DI BOLOGNA
Sezione Fallimentare

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

PROCEDURA EX ART. 14 NOVIES L. 3/2012 n. 721/2021

G.D.: Dott.ssa Alessandra Mirabelli

LIQUIDATORE: Dott. Adolfo Barbieri

NOTAIO DELEGATO ALLA VENDITA: Dott. Umberto Tosi

Il Notaio delegato alla vendita **Dott. Umberto Tosi**, con studio San Pietro in Casale (BO), via Matteotti n. 189

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

visto il Nulla osta apposto al Programma di liquidazione dal giudice delegato Dott.ssa Alessandra Mirabelli in data 21 dicembre 2023, dispone la vendita degli immobili compendio della procedura di liquidazione in epigrafe fissando all'uopo:

l'udienza del giorno **27 marzo 2024**

per il **lotto 1 Imm. (corrispondente al lotto Unico della perizia estimativa)** alle ore **10.20** per quanto attiene alla vendita senza incanto

stabilendo le seguenti modalità e condizioni:

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

2) **Per il lotto 1 Imm. (corrispondente al lotto Unico della perizia estimativa) il prezzo base d'asta è di Euro 46.000,00**

Si precisa altresì che il prezzo di aggiudicazione del bene NON sia comprensivo degli oneri notarili previsti dall'art. 591 bis II co n° 11 c.p.c., dovuti dall'aggiudicatario.

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** bancario presso **Banca Popolare dell'Emilia Romagna filiale di Bologna Via Venezian n. 5, Iban IT03B053870240000003463395** 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, oltre agli onorari notarili relativi all'intera fase di liquidazione dei beni che si quantificano sin d'ora in € 1.820,00, oltre IVA; in caso di crescita incrementale del prezzo di aggiudicazione, tali onorari saranno aumentati proporzionalmente in base a quanto previsto dal D.L. 313\99 in quanto compatibile, al minimo di tariffa applicabile come da standard del Tribunale di Bologna.**

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. Adolfo Barbieri tel. 051 23 60 57.

LOTTO N. 1 Imm. (corrispondente al lotto Unico della perizia estimativa)

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

(come da relazione tecnica agli atti)

Diritto di usufrutto vitalizio su abitazione indipendente, composta da soggiorno, cucina e ripostiglio al piano terra, due disimpegni, due camere, bagno e ripostiglio al piano primo, cantina, lavanderia e bagno al piano seminterrato. Dispone inoltre di corte esterna esclusiva. Immobile non regolare, privo di Certificato di Conformità Edilizia e Agibilità o documento equivalente. Sito nel Comune di Loiano, località Bibulano, via Cà de' Righi n. 1.

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 Loiano, **Foglio 23:**

- Map. 201 sub. 1, Cat. A/3, RC € 310,91, via Cà De' Righi n. 1, PS1- T-1

Catasto Terreni del Comune di Loiano, **Foglio 23:**

- Map. 201, Qualità Ente Urbano, Cons. 7 are 68 centiare.

NORMATIVA URBANISTICA:



Come attestato dal perito stimatore Agr. Antonello Serra per l'immobile oggetto di trasferimento, facente parte di un fabbricato costruito in data anteriore al 1° settembre 1967, agli atti del Comune di Loiano (BO) risultano rilasciati i seguenti titoli abilitativi:

- o Concessione Edilizia n. 1752 prot. 1165 del 22/02/1997 rilasciata il 28/01/1998 (ristrutturazione e cambio d'uso da fabbricato rurale a civile abitazione);
- o Comunicazione di interventi di manutenzione straordinaria ex art. 6, comma 2, lettera a), DPR 380/2001 prot. 4910 del 18/08/2012 (pavimentazione esterna e recinzione).

Lo stesso perito stimatore precisa quanto segue: *“Da quanto concesso e quanto rilevato si segnala la presenza di rilevanti difformità fra le quali principalmente:*

- *modifiche delle bucatore di facciata;*
- *rilevanti modifiche della distribuzione degli ambienti e delle scale interne;*
- *aumento dell'altezza del fronte del fabbricato;*
- *traslazione dei solai interpiano;*
- *differente conformazione della scala esterna;*
- *aumento di superficie accessoria del piano interrato;*
- *realizzazione di tettoia in legno (da demolire). Gli abusi riscontrati possono essere regolarizzati mediante remissione in pristino dello stato legittimo o deposito di titolo abilitativo in sanatoria condizionato all'esecuzione di opere di adeguamento dei requisiti igienico sanitari minimi, fatto salvo esito positivo della valutazione della sicurezza delle strutture esistenti.*

Ai fini della presente valutazione si stimano in via sommaria i costi necessari per la regolarizzazione del bene in un importo non inferiore ad € 30.000,00 circa; ogni onere a carico dell'aggiudicatario. Si specifica tuttavia che le citate difformità riguardano anche elementi strutturali del fabbricato e che non si conosce l'esatta data di esecuzione 4 di 8 delle opere abusive peraltro probabilmente riconducibili, dalla documentazione esaminata, a prima dell'istituzione del trust. Qualora gli abusi edilizi fossero stati compiuti successivamente al 23/10/2005, data di entrata in vigore della normativa sismica, per l'esatta quantificazione dei costi di regolarizzazione risulterebbe necessario eseguire ulteriori approfondimenti da parte di tecnico strutturista specializzato, con possibili costi di sanatorie/ripristini non quantificabili in questa sede. Ulteriori non corrispondenze rientrano nella definizione di tolleranza ai sensi dell'art. 19 bis della L.R. 23/04 e non costituiscono abuso edilizio”.

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 “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:

Dalla relazione del perito risulta che l'immobile è occupato dall'usufruttuario.

Bologna li 24 gennaio 2024

IL NOTAIO DELEGATO
Dott. Umberto Tosi

