



TRIBUNALE DI BOLOGNA  
Sezione Fallimentare

**AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE**

**FALLIMENTO N. 33/2020**

**FALLIMENTO: "RIMA SAS DI RIGHI ANTONIO"**

**G.D.: Dott. Maurizio Atzori**

**CURATORE: Dott.ssa Maria Merenda**

**NOTAIO DELEGATO ALLA VENDITA: Dott. Luca Montalti**

Il Notaio delegato alla vendita Dott. **Luca Montalti** con studio in Baricella, via Europa n. 17,  
Visti gli artt. 570 e ss c.p.c.

Visto il Programma di liquidazione approvato dal giudice delegato Dott. Maurizio Atzori in data 31 marzo 2021, vista l'ultima diserzione in data 29 novembre 2023  
dispone la vendita degli immobili compendio della procedura fallimentare in epigrafe fissando all'uopo:  
l'udienza del giorno **12 giugno 2024**

**per il lotto 31 alle ore 11.20** per quanto attiene alla vendita senza incanto  
stabilendo le seguenti modalità e condizioni:

- 1) La vendita avrà luogo nella **Sala sita in Piazzetta Prendiparte n. 2 Bologna;**
- 2) **per il lotto 31** il prezzo base d'asta è di Euro **51.300,00**
- 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.

**Ulteriori condizioni di vendita:**

**Si precisa, inoltre, che È ESPRESSAMENTE ESCLUSA L'APPLICABILITÀ DEGLI ARTICOLI 571 E 572 COMMA 3 C.P.C. nella parte in cui consentono la possibilità di depositare offerte a ribasso fino al 25%.**

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 la EMIL Banca, filiale di Piazza Maggiore Bologna:**

**IBAN IT 67 K 07072 02405 000000435358**

**intestato a "Fall.to n. 33/2020 Rima s.a.s. di Righi Antonio"**

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](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.SSA MARIA MERENDA con studio in Via Santo Stefano, n.172- Bologna (BO) Tel. +39 051 269688, Mobile 391.3252855.**

## LOTTO N. 31

### **DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

(come da relazione tecnica agli atti)

*“Piena proprietà di porzione di fabbricato sito nel Comune di Vergato, in Piazza IV Novembre n. 1 (catastalmente Piazza IV Novembre 4), costituita da un ufficio/studio privato posto al piano primo, composto da ingresso/atricio, sette vani ad ufficio, due blocchi di servizi igienici, un piccolo ripostiglio.*

*Proprietà superficaria di porzioni di fabbricato sito nel Comune di Vergato, in Piazza IV Novembre n. 4, costituite da due autorimesse, poste al primo piano interrato.*

*Le autorimesse sono prive di agibilità e non utilizzabili per mancanza di C.P.I.. Beni da regolarizzare a cura e carico dell'aggiudicatario”.*

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:**

**Piena proprietà** del bene distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Vergato, foglio **50:**

Particella **520**, sub **33**, Categoria A/10, Classe U, Consistenza 9,5 vani, Superficie catastale: Totale 212 m<sup>2</sup>, Rendita Euro 2.502,23, Piazza IV Novembre n. 4, piano: 1



**Proprietà superficiaria** del bene distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Vergato, foglio **50**:

- Particella 521, sub 35, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 13 m<sup>2</sup>, Superficie catastale: Totale 14 m<sup>2</sup>, Rendita Euro 59,08, Piazza IV Novembre n. 4 piano: S1;

- Particella 521, sub 36, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 13 m<sup>2</sup>, Superficie catastale: Totale 14 m<sup>2</sup>, Rendita Euro 59,08, Piazza IV Novembre n. 4 piano: S1;

Come espressamente evidenziato nella perizia estimativa del perito stimatore Dott. Ing. Rosina Boccuti 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 Dott. Ing. Rosina Boccuti per l'immobile oggetto di trasferimento, facente parte di un fabbricato costruito in data successiva al 1° settembre 1967, agli atti del Comune di Vergato risultano rilasciati i seguenti titoli abilitativi:

– Concessione Edilizia n. 44/1997 rilasciata in data 09/10/1997 su domanda presentata al PG n. 1755 in data 15/02/1997 ed integrata in data 07/03/1997, per l'esecuzione di lavori di nuova costruzione di edificio residenziale;

– Concessione Edilizia in variante alla C.E. n. 44/1997 rilasciata in data 07/08/1998 su domanda presentata al PG n. 5544 in data 20/05/1998;

– Concessione Edilizia in variante in sanatoria alla C.E. n. 44/1997 rilasciata in data 31/12/1999 su domanda presentata al PG n. 3147 in data 20/03/1999 integrata in data 07/05/1999 (Prot. 5106);

– Domanda di nuova concessione edilizia presentata al PG n. 12881 in data 02/12/2000. Non è stato fornito il rilascio/diniego del titolo edilizio;

– Nuova Concessione Edilizia rilasciata in data 18/12/2000 su domanda presentata al PG 13247 in data 13/12/2000 al fine di ottenere nuova concessione concernente la parte non ultimata rispetto alla C.E. 44/97;

– Concessione Edilizia in sanatoria alla C.E. n. 44/1997 rilasciata in data 19/12/2000 su domanda presentata al PG n. 13248 in data 13/12/2000 per opere di finitura esterna in sanatoria eseguite dal 10/10/2000 al 06/12/2000 in assenza di concessione;

– Relazione a strutture ultimate depositata in data 09/12/2000;

– Certificato di collaudo statico depositato in data 09/12/2000;

– Concessione edilizia per variante in corso d'opera alle suddette concessioni edilizie rilasciata in data 13/02/2001 su domanda presentata in data 22/01/2001 al PG 883;

– Certificato di Abitabilità rilasciato in data 13/02/2001 su domanda presentata in data 14/12/2000 al PG 13311 (abitabilità riferita ai subb 43, 45, 46, 48, 49, 50, 51, 54, 56, 58, 60, 64 del mappale 520);

– Certificato di Abitabilità rilasciato in data 17/04/2001 su domanda presentata in data 22/02/2001 al PG 2184 (abitabilità riferita ai subb. 3, 4, 5, 33, 44, 53, 55, 59, 61, 63, 65 del mappale 520);

– Concessione edilizia per variante in corso d'opera alle suddette concessioni edilizie rilasciata in data 09/11/2001 su domanda presentata in data 06/10/2001 al PG 11211;

– Certificato di Abitabilità rilasciato in data 18/12/2001 su domanda presentata in data 18/11/2001 al PG 12655 (abitabilità riferita al sub. 1 del mappale 520);

– Certificato di Abitabilità rilasciato in data 01/03/2002 su domanda presentata in data 04/02/2002 al PG 1345 (abitabilità riferita ai subb. 38, 39, 40, 41 del mappale 520);

– Concessione edilizia per variante in corso d'opera alle suddette concessioni edilizie rilasciata in data 04/10/2002 su domanda presentata in data 14/09/2002 al PG 9888 per realizzazione di bagno nel sub 2; non è stato reperito/fornito il rilascio del titolo edilizio. Sugli elaborati grafici reperiti risulta, tuttavia, apposto il timbro del rilascio della concessione;

– Denuncia di Inizio Attività PG 12848 presentata in data 02/12/2002 per realizzazione di colonnine per la divisione di aree di parcheggio delle autovetture;



- Concessione edilizia per variante in corso d'opera alle suddette concessioni edilizie rilasciata in data 18/02/2003 su domanda presentata in data 06/12/2002 al PG 13166 per realizzazione di uno studio dentistico e di uno studio medico;
- Denuncia di Inizio Attività PG 5981 presentata in data 08/05/2003 per messa in opera di una ringhiera protettiva ed antinfortunistica sul coperto;
- Certificato di Abitabilità rilasciato in data 04/11/2003 su domanda presentata in data 17/09/2003 al PG 11650 (abitabilità riferita ai subb. 77 e 78 del mappale 520).

Lo stesso perito stimatore precisa quanto segue: *“Si segnala la mancanza di C.P.I. nelle autorimesse e, pertanto, attualmente esse non sono utilizzabili. La scrivente ritiene doveroso puntualizzare che la documentazione reperita presso l'archivio del Comune (visionata e fotocopiata in toto senza nulla tralasciare) è risultata essere alquanto carente e di difficile analisi. Le domande di concessione edilizia, a suo tempo protocollate, risultano carenti della documentazione fondamentale e obbligatoria (particolari costruttivi, relazioni descrittive, ecc...). I limitati documenti presenti in ciascuna pratica risultano spesso carenti di indicazioni progettuali. La scrivente ha anche allargato la ricerca richiedendo quanto palesemente mancante ad altri tecnici che in passato si sono occupati del complesso edilizio recuperando altra documentazione non reperita presso l'archivio del comune. Non si esclude, pertanto, l'esistenza di ulteriori pratiche edilizie, non rinvenute presso l'archivio, rispetto a quelle citate o di ulteriore documentazione fondamentale a corredo delle pratiche edilizie recuperate. Relativamente al bene censito al Foglio 50, Mappale 520, Sub 33, dal confronto fra lo stato di fatto rilevato e l'elaborato grafico allegato all'ultimo titolo edilizio legittimo, che per il bene in parola risulta essere la Concessione edilizia per variante in corso d'opera rilasciata in data 13/02/2001 PG 883, sono emerse le seguenti difformità: – presenza di lucernario nell'ingresso/atricio; – diversa dimensione e posizione di alcuni pilastri. Dal colloquio con il tecnico comunale, è emerso che le difformità rilevate, all'attualità, sono sanabili mediante presentazione di pratica edilizia a sanatoria e pagamento di una sanzione non inferiore a € 2.000,00 oltre i diritti di segreteria. Relativamente ai beni censiti al Foglio 50, Mappale 521, Sub 35 e Sub 36, dal confronto fra lo stato di fatto rilevato e l'elaborato grafico allegato all'ultimo titolo edilizio legittimo, che per i beni in parola risulta essere la C.E. in variante in sanatoria rilasciata in data 31/12/1999 al PG n. 3147, sono emerse lievi differenze della lunghezza dei lati delle autorimesse rientranti nella tolleranza costruttiva. Si evidenzia che, data la carenza di elaborati grafici, non è possibile esprimersi sulla legittimità dell'altezza del primo piano interrato. L'eventuale difformità è sanabile mediante presentazione di pratica edilizia a sanatoria e pagamento di una sanzione non inferiore a € 1.000,00, oltre i diritti di segreteria. La regolarizzazione edilizia dei beni sarà da espletare a cura e spese del futuro aggiudicatario”.*

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.

#### **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 “G”.

#### **SITUAZIONE OCCUPAZIONALE:**

Dalla relazione del perito risulta che: *“Al momento del sopralluogo l'unità immobiliare censita al Foglio 50, Mappale 520, Sub 33 (ufficio) risultava in locazione al sig. \_\_\_\_\_, nato a Bologna il 22/10/1959, C.F. GSTLRD59R22A944K, con regolare contratto di locazione stipulato in data 15/02/2020, per la durata di*



anni 6 con decorrenza dal 15/02/2020. La locazione si intende tacitamente rinnovata, alle medesime condizioni, di sei anni qualora non sopravvenga disdetta da comunicarsi almeno 12 mesi prima della scadenza.

L'importo del canone è stato così stabilito:

- per il periodo dal 15/02/2020 al 15/02/2021 in € 300,00 mensili;
- per il periodo successivo € 350,00 mensili.

Vista l'analisi odierna del mercato immobiliare si attesta che il canone di locazione risulta non essere congruo. Si ritiene congruo un canone mensile di € 900÷1.000.

Il contratto di locazione risulta registrato in data antecedente la trascrizione del fallimento.

I beni censiti al Foglio 50, Mappale 521, Subb 35 e 36 sono nella disponibilità della Curatela”.

Baricella li 26 marzo 2024

IL NOTAIO DELEGATO

Dott. Luca Montalti

