



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.ssa Laura Santagada**

**NOTAIO DELEGATO ALLA VENDITA: Dott. Emanuele Filippo Ranuzzi de Bianchi**

Il Notaio delegato alla vendita **Dott. Emanuele Filippo Ranuzzi de Bianchi**, con studio in via dell'Indipendenza n. 54, Bologna (BO)

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 15 settembre 2023,

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

**26 giugno 2024**

per il **lotto unico** alle ore 10.10 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 1 il prezzo base d'asta è di Euro 110.000,00**

**Si precisa altresì che i prezzi di aggiudicazione dei beni devono intendersi NON comprensivi 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 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 EMILBANCA Agenzia di PIAZZA MAGGIORE BOLOGNA IBAN: IT 12 K 07072 02405 000000723274** 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 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°.

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.

Al momento del versamento del prezzo l'aggiudicatario dovrà provvedere, oltre al versamento degli oneri fiscali calcolati sul prezzo di aggiudicazione, ad integrare tale somma con le spese necessarie agli adempimenti burocratici legati al trasferimento del ramo d'azienda e dei beni rientrati nel suo perimetro ed in particolare alla loro registrazione, trascrizione e volturazione, **oltre agli onorari notarili relativi all'intera fase di liquidazione dei beni che si quantificano sin d'ora in € 2.799,00, oltre IVA**; in caso di crescita incrementale del prezzo di aggiudicazione, tali onorari saranno aumentati proporzionalmente in base a quanto previsto dal DL. 313/99 in quanto compatibile, al minimo di tariffa applicabile come da standard del Tribunale di Bologna; gli onorari notarili, sopraindicati, saranno dovuti, nello stesso importo, dalla procedura, nell'ipotesi di diserzione e mancata reiterazione della vendita.

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](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 Liquidatore.

**Per informazioni tecniche relative all'immobile oggetto di vendita e anche per concordare un eventuale sopralluogo rivolgersi ai Liquidatori Dott.ssa Laura Santagada TEL. 051-270345.**

## LOTTO 1

### **DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

(come da relazione tecnica agli atti)

**Piena proprietà** di porzione di fabbricato condominiale ad uso residenziale sito nel comune di Bologna (BO), in via Nicolò Dall'Arca n.44, costituita da un **appartamento** posto al piano terra con ingresso da vano scala comune, composto da: ingresso, due camere, cucina e bagno, con annessa **corte esclusiva** collegata all'unità immobiliare e **cantina** al piano seminterrato.

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 (BO):

- Foglio **115** - Mapp. **280** - Sub. **26** graffato Sub. **21** - Cat. **A/4** – Classe **4** - Consistenza **4** vani – Sup. catastale totale **67** mq – Rendita euro **444,15** - via Nicolò Dall'Arca n. **44**, Piano T-S1.

### 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:

\_ **Licenza di Costruzione n. 17/1937 prot. 173/1937 del 17/03/1937** per la costruzione del fabbricato ad uso civile abitazione;

\_ **Denuncia di Inizio dell'Attività (D.I.A.) prot. 18908 del 12/02/1996**, relativa ad interventi di manutenzione straordinaria per lavori interni all'unità in oggetto;

\_ **Denuncia di Inizio dell'Attività (D.I.A.) prot. 141610 del 12/10/1996**, relativa al rifacimento di tratto di recinzione dell'unità in oggetto.

Si precisa che l'**immobile è dotato di certificato di abitabilità**, il quale risulta rilasciato in data 24/09/1938 in relazione alla Licenza di Costruzione originaria n. 17/1937.

Lo stesso perito stimatore precisa quanto segue: "In occasione del sopralluogo, nel confronto fra lo stato assentito e lo stato rilevato, sono emerse le seguenti principali **difformità**:

Appartamento:

a) presenza di un controsoffitto in corridoio, soggiorno, cucina e camera con riduzione dell'altezza interna dei locali a 3,00 m a fronte dei 3,47 riportati nell'elaborato grafico allegato alla D.I.A. prot. 18908 del 12/02/1996;

b) minor altezza della porzione del corridoio sottostante il ripostiglio pari a 2,54 m a fronte dei 2,70 m legittimati;

c) minor altezza del locale bagno pari a 2,92 m a fronte dei 3,00 m legittimati.

Cantina:

d) differente conformazione planimetrica rispetto a quella riportata nella Licenza di Costruzione n. 17 prot. 173 del 17/03/1937;

e) minor altezza interna del locale, pari a 1,77 m a fronte dei 2,50 m riportati nella Licenza di Costruzione n. 17 prot. 173 del 17/03/1937.

Per quanto riguarda le difformità da a) b) c) si ritiene possibile la regolarizzazione amministrativa, previa verifica dei presupposti edilizi ed urbanistici, con una pratica edilizia che risulta essere una *CILA a sanatoria*, la quale prevede, oltre il pagamento di diritti di segreteria comunali, il versamento di una oblazione pari al contributo di costruzione in misura doppia ovvero, in caso di esonero, in misura pari a quella prevista dalla normativa regionale e comunale, e comunque per un ammontare non inferiore a 1.000 euro, oltre alle spese tecniche da parte di professionista abilitato (con un costo indicativo da 1.000 a 2.000 euro).

La difformità d) potrebbe rientrare nella *CILA a sanatoria* di cui sopra, fermo restando che nello stato legittimo la cantina risultava in maggior consistenza e dunque la regolarizzazione potrebbe coinvolgere altre unità o parti comuni.

La difformità e) si ritiene non sanabile in quanto l'attuale altezza del locale risulta essere inferiore al minimo da normativa; su questo punto, quindi, sarà necessario procedere al ripristino dello stato dei luoghi iniziale, riportando la quota del pavimento a quella del vano comune e valutando la difformità residua (dopo il ripristino) fra quelle *tollerate in sede di agibilità* descritte al comma 1ter dell'art. 19bis L.R. 23/2004.

**È comunque a carico dell'aggiudicatario la regolarizzazione degli immobili e la relativa sanatoria, se possibile, in virtù della Normativa vigente al momento dell'acquisto del bene, anche relativamente ad**



**eventuali difformità non incluse nel precedente elenco.** 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. Si sottolinea infine che non è stata eseguita una verifica strumentale delle superfici dei confini o della sagoma del fabbricato, limitandosi per gli esterni ad una ricognizione visiva e qualitativa generale dello stato dei luoghi. ”

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 “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:**

L'immobile è attualmente occupato da uno dei comproprietari.

Bologna lì 27 marzo 2024

Atto firmato  
DAL NOTAIO  
Dott. Emanuele Filippo Ranuzzi de Bianchi

