



TRIBUNALE DI BOLOGNA  
Sezione Fallimentare

**AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE**

**FALLIMENTO N. 36/2012**

**FALLIMENTO: "Modelleria Reno di Alvisi Enea e C. S.a.s." in liquidazione**

**G.D.: Dott.ssa Antonella Rimondini**

**CURATORE: Annunziato Cotrone**

**NOTAIO DELEGATO ALLA VENDITA: Dott. Federico Tonelli**

Il Notaio delegato alla vendita Dott. Federico Tonelli, con studio in Casalecchio di Reno (Bo), via Porrettana 177

Visti gli artt. 570 e ss c.p.c.; visto il Programma di liquidazione approvato dal giudice delegato in data 12.07.2013, vista la successiva integrazione al programma di liquidazione approvato dal Giudice Delegato Dott.ssa Antonella Rimondini in data 05.07.2024 dispone la vendita degli immobili compendio della procedura fallimentare in epigrafe fissando all'uopo:

l'udienza del giorno **4 DICEMBRE 2024**

per il lotto 1 alle ore **10.00** per quanto attiene alla vendita senza incanto

per il lotto 2 alle ore **10.15** 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) Per il lotto 1 il prezzo base d'asta è di Euro 112.000,00**

**Per il lotto 1 il prezzo base d'asta è di Euro 54.000,00**

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 aperto presso **BPER BANCA - FILIALE DI Bologna Via Venezian sul seguente COD.IBAN IT55T 05387 02426 000035076210** 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;
- ◆ Fotocopia della carta d'Identità o Passaporto e 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.

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, il notaio provvederà:

- a) all'inserimento dell'avviso di vendita e della relazione di stima dell'esperto sul sito internet [www.intribunale.net](http://www.intribunale.net). Ivi inclusa la pubblicità sul sito [www.ivgbologna.it](http://www.ivgbologna.it) e, di riflesso su [www.astagiudiziaria.com](http://www.astagiudiziaria.com) e [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it)
- 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 o il curatore.

**Per informazioni tecniche relative all'immobile oggetto di vendita e anche per concordare un eventuale sopralluogo rivolgersi al curatore Dott. Annunziato Cotrone Tel. 051/8554605**



## LOTTO UNO

### DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

(come da relazione tecnica agli atti)

“**Nuda proprietà** di appartamento di superficie commerciale di ca. 104 mq al p. terzo senza ascensore costituito da tinello, cucinotto, disimpegno, tre camere, ripostiglio, bagno e due balconi oltre a cantina al p. seminterrato ed autorimessa sito in Comune di Bologna Via della Barca 4”.

**Gravato da diritto di abitazione a favore del coniuge del socio defunto.**

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 del fallimento

In particolare, come espressamente evidenziato in perizia dal perito stimatore, risulta: a seguito del decesso del socio accomandatario fallito gli eredi hanno rinunciato all'eredità e ai sensi dell'art. 540 cc i beni sono gravati dal diritto d'abitazione a favore della coniuge ivi residente.

#### ***Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:***

1. Costituzione di fondo patrimoniale trascritto a Bologna il 07/03/2011 al part. 6106. Il fondo ha perso efficacia a seguito del decesso del socio accomandatario e del raggiungimento della maggiore età del figlio.
2. Acquisto di legato ex lege ai sensi e per gli effetti dell'art. 540, Il comma C.C., e costituito dal diritto di abitazione sulla casa familiare con autorimessa pertinenziale trascritto a Bologna il 15/12/2011 all'art. 32844.

#### **ATTUALE IDENTIFICAZIONE CATASTALE:**

Come indicato nell'elaborato peritale redatto dall'Arch. Nicoletta Simoni, il bene immobile oggetto di stima attualmente è così identificato Catasto Fabbricati del Comune di Bologna:

o Foglio 178 Particella 358 Sub 2, ZC 2, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 17 mq, Dati di Superficie:  
Totale 17 mq Rendita Euro 96,58, Via della Barca n. 4 piano: S1;

o Foglio 178 Particella 358 Sub 11, ZC 2, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 6 vani, Dati di Superficie:  
Totale 84 mq Totale escluse arre scoperte 81 mq, Rendita Euro 790,18, Via della Barca n. 4 piano: 3-S1.

Con riferimento all'art. 19 della Legge n. 122/2010 (di conversione del D.L. n. 78/2010), si evidenzia che i **dati catastali** (visura prot. n. T46274/2024 del 06/03/2024) **non sono conformi per l'appartamento quanto alla superficie dell'unità che risulta maggiore mentre sono conformi per l'autorimessa.**

**La planimetria dell'abitazione** (planimetria prot. n. T46705 del 16/03/2024) **non è conforme in quanto è stato demolito il tramezzo tra il cucinotto ed il tinello; la planimetria dell'autorimessa** (planimetria prot. n. T46706 del 16/03/2024) **è conforme. Andrà presentato DOCFA in variazione per l'appartamento.**

**Da regolarizzare anche catastalmente a cura e spese dell'aggiudicatario.**



### NORMATIVA URBANISTICA:

Come attestato dal perito stimatore Arch. Nicoletta Simoni, per il fabbricato del quale fanno parte le unità immobiliari oggetto di trasferimento, facenti parte di edificio **la cui costruzione è antecedente al 01.09.1967**, agli atti del Comune di Bologna risultano i seguenti documenti:

- o Nulla Osta prot. n. 8911/1952, PUT n. 1900 rilasciata il 12.01.1954 (Nuova costruzione Via della Barca n. 2/3);
- o Nulla Osta prot. n. 6130/1954, PUT n. 1404 rilasciata il 05.06.1954 (Variante Via della Barca n. 2/3); o Nulla Osta prot. n. 60591/71954 PUT n. 14621 rilasciata il 24.01.1955 (Sopraelevazione Via della Barca n. 2);
- o Agibilità prot. n. 37427/1957 rilasciata il 08.10.1957 (Via della Barca n. 2/3);
- o Art. 26 L. 47/85 prot. n. 16118/1993 depositata il 19.02.1993 (ripristino copertura);
- o Autorizzazione Edilizia prot. n. 49559/1993 depositata il 24.05.1993 (restauro esterno per rivestimento a cappotto);
- o Autorizzazione Edilizia prot. n. 16525/1993 (restauro esterno);
- o Condono Edilizio e Autorizzazione all'Uso prot. n. 63009/1986 rilasciato il 20.01.1999 (opere di manutenzione straordinaria).

La comparazione fra lo stato legittimo e lo stato di fatto dell'appartamento ha evidenziato lievi difformità edilizie consistenti nella demolizione tramezzo tra il cucinotto ed il tinello.

L'autorimessa e la cantina sono conformi. Si renderà necessario procedere alla presentazione di atto autorizzativo in sanatoria, previa verifica normativa, per la regolarizzazione e/o il ripristino dello stato legittimo. **La regolarizzazione dell'immobile sarà a cura e spese dell'aggiudicatario dello stesso.**

### CERTIFICAZIONE ENERGETICA:

L'unità ad uso residenziale è dotata di attestato di certificazione energetica APE rilasciato il 26/04/2024 e valido fino al 26/04/2034. Nel predetto certificato si attesta che l'immobile è posto in classe energetica "E" = EP<sub>gl, nren</sub> 176,22 kWh/m<sup>2</sup>/anno.

### CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI:

Non è stato possibile reperire la certificazione di conformità di tutti gli impianti, pertanto l'aggiudicatario ai sensi del D.M. 22 gennaio 2008 n. 37 dichiara di rinunciare irrevocabilmente alla garanzia di conformità degli impianti e di farsi interamente carico degli oneri e delle spese di adeguamento degli impianti stessi alla normativa in materia di sicurezza sollevando ai sensi dell'art. 1490 del codice civile gli organi della procedura esecutiva da ogni responsabilità al riguardo.

### SITUAZIONE OCCUPAZIONALE:

I beni attualmente sono nella disponibilità della titolare del diritto d'abitazione, ivi residente.



## LOTTO DUE

### DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

(come da relazione tecnica agli atti)

**Quota di 1/2** di villetta indipendente su corte esclusiva composta al piano terra da ingresso, soggiorno con angolo cottura, camera, ripostiglio e bagno, al piano. primo da disimpegno, due camere, bagno, soffitta e balcone, oltre ad autorimessa con cantina al piano primo sottostrada.

Beni siti in Comune di Fanano (MO), località Fellicarolo, in Via Poggio SNC”.

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 del fallimento

In particolare, come espressamente evidenziato in perizia dal perito stimatore Arch. Nicoletta Simoni, risultano: dalla certificazione ipocatastale, l'immobile risulta oggetto della seguente formalità:

#### **Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**

o 1. Costituzione di fondo patrimoniale trascritto a Modena il 08/03/2011 al part. 4248. Il fondo ha perso efficacia a seguito del decesso del socio accomandatario e del raggiungimento della maggiore età del figlio.

#### **ATTUALE IDENTIFICAZIONE CATASTALE:**

Come espressamente evidenziato nella perizia estimativa del perito stimatore Arch. Nicoletta Simoni il bene immobile oggetto di stima attualmente è così identificato **Catasto Fabbricati del Comune di Fanano (MO)**:

o Foglio 59 Particella 453 Sub 1, Cat. A/7, Cl. 1, Consistenza 6 vani, Dati di Superficie: Totale 134 mq  
Totale escluse arre scoperte 132 mq, Rend. Euro 526,79, Via Poggio piano T-1 (villetta);

o Foglio 59 Particella 453 Sub 2, Cat. C/6, Cl. 4, Consistenza 58 mq, Dati di Superficie: Totale 58 mq, Rend. Euro 143,78, Via Poggio piano S1 (autorimessa)

#### **al Catasto Terreni del Comune di Fanano (MO)**

o Foglio 59 Particella 453, Cat. Ente Urbano, Superficie 03 are 88 ca, (area di sedime).

Con riferimento all'art. 19 della Legge n. 122/2010 (di conversione del D.L. n. 78/2010), si evidenzia che i **dati catastali** (visura prot. n. T56434/2024 del 06/03/2024) **sono conformi**;

**le planimetrie dell'abitazione** (planimetria prot. n. T47767 del 16/03/2024) **e dell'autorimessa** (planimetria prot. n. T47768 del 16/03/2024) **sono conformi**.

#### **NORMATIVA URBANISTICA:**

Come attestato dal perito stimatore Arch. Nicoletta Simoni per il fabbricato del quale fa parte l'unità immobiliare oggetto di trasferimento, **la cui costruzione è successiva al 01.09.1967**, agli atti del Comune di Fanano (MO) risultano i seguenti documenti autorizzativi:

o Permesso di Costruire con Autorizzazione Paesaggistica Prot. n. 1003 - Pratica n. 4284 rilasciato il 23.08.2007 (edificio residenziale unifamiliare);

o Proroga Fine Lavori Prot. n. 1003 - Pratica n. 4284 rilasciato il 24.07.2010;



o Certificato di Conformità Edilizia ed Agibilità Prot. n. 818 - Pratica n. 4284 presentato il 24.08.2011 e attestato per decorrenza termini il 22.02.2012. La comparazione fra lo stato legittimo e lo stato di fatto dei beni non ha evidenziato difformità edilizie.

#### **CERTIFICAZIONE ENERGETICA:**

L'unità ad uso residenziale è dotata di attestato di certificazione energetica APE rilasciato il 24/04/2024 e valido fino al 24/04/2034. Nel predetto certificato si attesta che l'immobile è posto in classe energetica "A1" = EP<sub>gl, nren</sub> 48,58 kWh/m<sup>2</sup>/anno.

#### **CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI:**

Non è stato possibile reperire copia della certificazione di conformità di tutti gli impianti, pertanto l'aggiudicatario ai sensi del D.M. 22 gennaio 2008 n. 37 dichiara di rinunciare irrevocabilmente alla garanzia di conformità degli impianti e di farsi interamente carico degli oneri e delle spese di adeguamento degli impianti stessi alla normativa in materia di sicurezza sollevando ai sensi dell'art. 1490 del codice civile gli organi della procedura esecutiva da ogni responsabilità al riguardo.

#### **SITUAZIONE OCCUPAZIONALE:**

I beni attualmente sono nella disponibilità della comproprietaria e vedova del socio accomandatario.

Casalecchio di Reno, 30 (trenta) luglio 2024 (duemilaventiquattro)

IL NOTAIO DELEGATO  
*Dott. Federico Tonelli*

