



TRIBUNALE DI BOLOGNA
Sezione Fallimentare

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 35/24

"Dolma Oleodinamica srl"

G.D.: Dott.ssa Alessandra Mirabelli

LIQUIDATORE: Dott. Antonella Fratolocchi

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. 275 c.c.i.i. ed in quanto compatibili gli art. 213 e 216 c.c.i.i.;

Visti gli artt. 570 e ss c.p.c;

visto il Programma di liquidazione approvato dal giudice delegato Dott.ssa Alessandra Mirabelli in data 8 ottobre 2024, dispone la vendita degli immobili compendio della procedura fallimentare in epigrafe fissando all'uopo:

l'udienza del giorno **22 Gennaio 2025**

per il lotto unico alle ore **11.30** 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 300.000,00**

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

- Euro 50,00 per i lotti fino ad Euro 1.000,00;
- Euro 500,00 per i lotti da 1.001,00 ad Euro 10.000,00
- Euro 1.000,00 per i beni valutati da 10.001,00 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 la **BANCA BPER** filiale di Bologna, Via Venezian n. 5,

IBAN IT25U0538702400000004136771

intestato alla procedura di liquidazione giudiziale n. 35/24 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.

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.
- 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 (ivi inclusa la pubblicità sul sito www.ivgbologna.it e, di riflesso, su www.astagiudiziaria.com e www.immobiliare.it) 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 Antonella Fratolocchi - tel. 051233862.

LOTTO UNICO

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

(come da relazione tecnica agli atti)

Porzione di capannone sita in comune di Dozza (Bo) – frazione Toscanella – in via **Rodolfo Morandi n. 5 -7-9**.

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.



*In particolare, come espressamente evidenziato in perizia dal perito stimatore, risulta che:
occorre verificare la convenzione edilizia di cui agli atti del notaio Reggiani Gian Carlo in data
30.11.1962 rep.44729, e in data 16.06.1964 rep.66165.”*

ATTUALE IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

Catasto Fabbricati del Comune di Dozza (Bo):

al foglio **16** con il mappale **65**:

- **sub 3** via Morandi Rodolfo n.7 (civico errato), piano T-1, categoria C/3, classe 3, consistenza m.q. 480, superficie catastale totale 526 mq., totale escluse aree scoperte mq, r.c. euro 2.082,36;
- **sub 4** via Morandi Rodolfo n.5 (civico errato), piano T, categoria C/3, classe 3, consistenza m.q. 519, superficie catastale totale 495 mq, totale escluse aree scoperte mq, r.c. euro 2.251,55;
- **sub 6** via Morandi Rodolfo n.5/15 (civico errato), piano T, categoria F/1 (area cortiliva) di mq. 916.

Vi è corrispondenza tra i dati catastali, i dati riportati nella relazione notarile, e quanto in possesso della società.

Si riporta come evidenziato in perizia dall'esperto stimatore che:

- *“Ai sensi dell'articolo 29, comma 1 bis, della Legge 52/85, come modificata ed integrata dal decreto legge 21 maggio 2010 n. 78, **non si** attesta la conformità delle planimetrie per modifiche interne e per la avvenuta fusione tra le due unità immobiliari. **La regolarizzazione sarà da espletare a cura e spese dell'aggiudicatario.***
- *L'elaborato planimetrico catastale vigente prot. BO0067567 del 15.04.2005, individua l'area cortiliva circoscritta al fabbricato con il **sub 6**, via Morandi Rodolfo n./15 n. 5, piano: T, categoria F/1, consistenza mq. 916.*
- *L'area cortiliva esterna antistante il fabbricato facente parte del mappale 65, nonché frazionata a sua volta dal suddetto elaborato planimetrico di cui al sub 6 p., è in parte adibita a parcheggi esterni. Detta porzione del sub 6 ha una superficie di circa mt.180 come sopra riportato, e non è dato sapere se dovesse essere ceduta al comune come parcheggi pubblici o se dovesse rimanere in proprietà come lo è tuttora.*
- *Il comune di Dozza non ha saputo dare informazioni precise nel merito.*
- *Altresì il legale rappresentante ha informato che tale aerea è di proprietà della società in L.G., ma che i parcheggi sono ad uso pubblico; tuttavia, la manutenzione è a carico della proprietà alberi compresi.*
- *La prima licenza edilizia n. 90/1974 (in seguito citata insieme ad altri titoli edilizi) riporta una profondità dell'area cortiliva interna in confine con la strada di lottizzazione di mt.8, mentre la licenza edilizia in variante n.73/1975 riporta una profondità mt.14.*
- *Altresì a licenza edilizia n.8 del 1976, rilasciata per la costruzione della recinzione, riporta semplicemente la dicitura aerea di parcheggio, senza specificare alcun che e quotando l'area medesima con una profondità in mt. 6,50, e mt. 5,50 per l'area interna (totale mt.12,00).*
- *Pertanto vi sono 3 distinti titoli edilizi con 3 misure diverse !*
- *L'aera interna ad uso esclusivo ha in realtà una profondità di circa mt. 5,95, mentre quella esterna per i parcheggi di circa mt. 6,30.*
- *L'incertezza relativa a detta area esterna adibita a parcheggi è pertanto assoluta.*
- *L'aggiudicatario dovrà eventualmente approfondire le circostanze, e se del caso farsi carico del frazionamento dell'area e della cessione al comune di Dozza, se dovuto.*

NORMATIVA URBANISTICA:



Come attestato dal perito stimatore Geom. Marco Gozzoli per l'immobile oggetto di trasferimento, facente parte di un fabbricato costruito in data successiva al 1° settembre 1967, agli atti del Comune di Dozza (Bo) risultano rilasciati i seguenti titoli abilitativi:

- Licenza Edilizia n. 90/74 rilasciata in data 14.01.1975;
- Licenza Edilizia in variante n. 73/75 rilasciata in data 04 dicembre 1975;
- Licenza Edilizia in variante n. 81/76 rilasciata in data 25 settembre 1976;
- Autorizzazione all'Agibilità prot. n. 4040/78 rilasciata in data 15.01.1979 per la costruzione della recinzione esterna;
- Concessione Edilizia n.11/89 prot. n.3012/1988 rilasciata in data 02.02.1989, per il frazionamento in due porzioni dell'intero capannone mappale 65 (ovvero frazionamento con la porzione in confine oggi distinta dai sub catastali 1-5);
- Concessione Edilizia n. 04/90 prot. n. 6308/1989 rilasciata in data 04.04.1990 per il frazionamento in due porzioni della porzione in esame in capo alla Liquidazione Giudiziale, dal quale sono stati creati i sub catastali 3 e 4.

L'immobile in esame non è urbanisticamente rispondente per le seguenti difformità essenziali rilevate :

- l'immobile è stato fuso in un'unica unità immobiliare, mediante l'apertura di un varco di circa mt. 3,15 x H 3k50.
- l'intero piano primo sopra agli uffici di fatto non è mai stato licenziato né mai rappresentato in nessun titolo edilizio; appare solamente la scala di collegamento riportata graficamente al piano terra nelle due concessioni edilizie di fine anni ottanta, quale sorta di stato di fatto rilevato. Solamente a livello catastale con la denuncia di variazione del 14.04.1989 prot.3761, viene denunciato al catasto fabbricati con tanto di rappresentazione grafica. Nella prima planimetria catastale del 01.12.1978 prot. 381, il piano primo non è rappresentato, ma a matita sulla planimetria viene scritto "+ *soppalco o trapiano deposito*"; altresì nel mod. 1M allegato vengono riportati i piani terra e 1°; ciò a significare che verosimilmente il piano primo potrebbe essere già stato realizzato nel 1978. Tuttavia a livello urbanistico-edilizio (che è la circostanza dominante e più importante) il piano primo non è mai stato indicato e pertanto è da considerarsi illegittimo (abusivo).

Inoltre :

- nella porzione uffici al piano terra l'attuale vano adibito ad ingresso civico n.9 posto sul fronte strada, avrebbe avuto destinazione C.T. (centrale termica) autonoma; inoltre detto vano è stato collegato dall'interno agli uffici mediante l'apertura di una porta larga cm. 91 circa, su parete probabilmente portante;
- realizzazione di una struttura nel retro con pannelli cosiddetti "sandwich", per il ricovero dei compressori; superficie mq.20 (opera eventualmente da demolire).

Il tutto sarà da regolarizzare a cura e spese dell'aggiudicatario.

A tal proposito si precisa che la procedura non è in grado di quantificare i costi e le metodologie per la regolarizzazione, che dovranno essere valutate dai potenziali aggiudicatari con l'ausilio di un proprio tecnico di fiducia di concerto con l'ufficio tecnico edilizia privata del comune di Dozza.

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” (EP gl,nren 176,50 kWh/mq-anno).

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 libero nella disponibilità della procedura e che: *“i beni mobili non inventariati nell'apposito lotto, nonché privi di valore, con ampio riferimento agli arredi degli uffici, al materiale cartaceo e il materiale accatastato nell'area esterna (pallet in legno – cavalletti in ferro ecc.) e quant'altro, nonché ai beni tutti del primo piano, saranno da liberare e smaltire a cura e spese dell'aggiudicatario”.*

Sasso Marconi li 28 ottobre 2024

IL NOTAIO DELEGATO
Dott. Fabio Cosenza - Firma digitale

