



TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA

SEZIONE FALLIMENTARE

FALLIMENTO N. 12/17

FALL.

G.D. Dott.ssa Antonella Rimondini

CURATORE Dott. Maurizio Palamidessi

NOTAIO DELEGATO ALLA VENDITA: Dott. Alberto Buldini



Viste la perizia aziendale del Rag. Ester Veronesi, la perizia immobiliare dell'Arch. Stefano Masotti e la perizia mobiliare della dott.ssa Marta Granata, depositate nel fascicolo del fallimento, visto il Programma di liquidazione approvato dal giudice delegato Dott.ssa Antonella Rimondini in data 25 marzo 2021, inerente la società fallita avente come attività principale di *“ristorazione e somministrazione al pubblico di alimenti e bevande”*,

Il notaio delegato alla vendita **dott. Alberto Buldini**, con studio in Corso Italia n.45, San Giovanni in Persiceto (BO),

vista la diserzione avutasi in data 30 giugno 2021,

dispone la vendita dei beni aziendali, oggetto della procedura fallimentare in epigrafe, fissando all'uopo l'udienza del

27 OTTOBRE 2021

ad ore 10.10 per il lotto n. 1 AZ

ad ore 10.20 per il lotto 1 A) IMM

ad ore 10.30 per il lotto 1 B) MOB

presso la **“SALA DELLA TRASLAZIONE”**, in **Piazza San Domenico 13, Bologna** o in *diverso luogo che verrà indicato dal notaio delegato, in caso di necessità o urgenza nascente dall'emergenza pandemica da COVID-19.*

La alienazione del compendio aziendale, avverrà secondo le modalità di vendita senza incanto disciplinata dagli artt. 534 bis e 570 c.p.c. e ss.

Per il LOTTO N° 1 AZ. il prezzo base d'asta è di € 291.000,00 trattasi del complesso aziendale afferente attività di ristorazione e somministrazione al pubblico di alimenti e bevande, composto da:

- **Unità immobiliare adibita ad attività commerciale (...)** sita nel Comune di Bologna, in via Tassoni n.28, censita al C.d.F. del Comune di Bologna al Foglio 4 Mappale 20 Sub.2, (locale per ristorazione);

- **Unità immobiliare ad uso abitativo (...)** di n. 2 piani, sita nel Comune di Bologna, in via Tassoni n.28, censita al C.d.F. del Comune di Bologna al Foglio 4 Mappale 20, Sub.3,

- **N.ro 3 appezzamenti di terreno** censiti al C.d.T. del Comune di Bologna al Foglio n. 4 coi Mappali 13 (stagno), Mappale 300 (seminativo arboricolo), Mappale 302 (prato),

- **Arredi ed apparecchiature per attività di ristorazione (cucina, tavoli, banco Bar ecc.),**

così come meglio identificati nella perizia depositata nel fascicolo del fallimento.

NEL CASO IN CUI NON PERVENGANO OFFERTE REGOLARI RITENUTE VALIDE PER L'INTERO COMPLESSO AZIENDALE, CHE COMPONE IL LOTTO N. 1 AZ,

SARANNO ACCETTATE OFFERTE PER PARTI DI ESSO SECONDO LE SUDDIVISIONI CHE SEGUONO:

Per il LOTTO N. 1 A) IMM il prezzo base d'asta è di € 272.300,00 composto da:

- Unità immobiliare adibita ad attività commerciale (...), sita nel Comune di Bologna, in via Tassoni n.28, censita al C.d.F. del Comune di Bologna al Foglio 4 Mappale 20 Sub.2, (locale per ristorazione);

- Unità immobiliare ad uso abitativo (...), sita nel Comune di Bologna, in via Tassoni n.28, censita al C.d.F. del Comune di Bologna al Foglio 4 Mappale 20, Sub.3,

- N.ro 3 appezzamenti di terreno censiti al C.d.T. del Comune di Bologna al Foglio n. 4 coi Mappali 13 (stagno), Mappale 300 (seminativo arboricolo), Mappale 302 (prato),

così come meglio identificati nella perizia depositata nel fascicolo del fallimento.

Per il LOTTO N. 1 B) MOB il prezzo base d'asta è di € 18.800,00 composto da "beni, Arredi ed apparecchiature per attività di ristorazione (cucina, tavoli, banco Bar ecc.)" così come analiticamente indicati nella relazione peritale depositata nel fascicolo del fallimento.

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

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 gli 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.

Ulteriori condizioni di vendita:

Si precisa che per quanto attiene alla componente mobiliare del lotto n. 1 Az e del lotto n. 1 B Mob l'elenco analitico dei beni oggetto di trasferimento è presente nella relazione peritale della dott.ssa Marta Granata e precisamente nell'allegato. n.1 alla relazione di stima e sua integrazione ai numeri dall' 1 al 76,

AD ECCEZIONE DEI NUMERI 22, 28, 32, 47, 55, 56, 57, 59, 60, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73 CHE NON SARANNO OGGETTO DI TRASFERIMENTO.

Si precisa, inoltre, che il complesso aziendale verrà trasferito unitamente a tutti i contratti di lavoro esistenti al momento del provvedimento alienativo, salvo i diversi accordi intervenuti tra gli organismi sindacali e l'aggiudicatario successivamente alla vendita.

Con riferimento ai lotti n. 1 Az, n.1 A Imm e n. 1 B Mob, **È ESPRESSAMENTE ESCLUSA L'APPLICABILITÀ DEGLI ARTT. 571 E 572 III COMMA C.P.C.** nella parte in cui prevedono la possibilità di depositare offerte inferiori al prezzo base d'asta fino al 25 %;

Si precisa altresì, che l'**aggiudicatario del lotto N. 1 B Mob**, salvo diverso accordo con i proprietari degli immobili ove sono situati i beni stagiti, **dovrà provvedere alla liberazione dei locali entro 90 giorni dalla data di immissione nel possesso, con oneri a proprio carico** e sollevando la procedura fallimentare da qualsiasi responsabilità in ordine alla mancata riconsegna degli immobili; **decorsi tali termini l'aggiudicatario dovrà corrispondere € 100,00 alla procedura quale penale per ogni giorno di ritardo nella consegna degli immobili e per gli ulteriori danni derivanti da tale ritardo.**

L'aggiudicatario sarà inoltre responsabile di ogni e qualsiasi danno che dovesse essere arrecato agli immobili, alle sue strutture, attrezzature e pertinenze, in occasione dell'asporto dei beni oggetto della vendita. Si precisa, inoltre, che il rischio del perimento e di furto dei beni grava sull'aggiudicatario dalla data di immissione nel possesso dei beni aziendali.

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 dei beni stessi ed in particolare alla loro registrazione, trascrizione e volturazione, o nei casi previsti la registrazione nel registro delle imprese.

Ogni offerente, tranne il fallito e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, dovrà depositare entro le ore 12 dell'ultimo giorno non festivo precedente quello delle vendite, presso l'Ufficio di coordinamento per le procedure esecutive, fallimentari e di divisione delegate ai notai il Tribunale di Bologna, Via Farini n. 1, unitamente all'istanza in bollo di partecipazione all'asta, la ricevuta di effettuato pagamento sul **Conto Corrente bancario presso la Banca Emilbanca filiale di Via D'Azeglio n. 59 Bologna, Iban IT59Z0707202411000000203967** di una somma pari al **20 %** del prezzo da lui proposto da imputarsi a cauzione.

Si precisa, inoltre, che sono ritenuti compatibili con le seguenti modalità liquidative, gli art. 585 I co c.p.c. e 587 c.p.c. per quanto attiene al mancato adempimento dell'aggiudicatario al versamento del prezzo o al rispetto delle modalità di versamento indicate con il presente provvedimento, ivi comprese le spese.

Si rende noto che i beni oggetto dei lotti messi in vendita saranno soggetti a tassa di registro o ad Iva, a seconda del regime fiscale vigente all'atto di trasferimento ed in base alle condizioni fiscali soggettive dell'aggiudicatario;

La domanda di partecipazione dovrà riportare, le complete generalità dell'offerente;

- l'indicazione del codice fiscale;

- nell'ipotesi 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.
- Per la vendita l'offerta irrevocabile d'acquisto dovrà essere depositata in busta chiusa presso l'ufficio di coordinamento per le esecuzioni immobiliari delegate ai notai sito presso il Tribunale di Bologna, Via Farini n. 1; unitamente a tale domanda di partecipazione dovrà essere inserita nella busta chiusa anche la ricevuta dell'avvenuto versamento con le modalità suindicate.

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

Relativamente alla vendita l'aggiudicatario, **nel termine di 120 gg. dall'aggiudicazione per quanto per quanto attiene al LOTTO N. 1 AZ E N. 1 A IMM e nel termine di 30 giorni per il LOTTO N. 1 B MOB**, 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 di Coordinamento dell'Associazione Notarile Bolognese per le esecuzioni immobiliari e per le procedure concorsuali, sito in Via Farini n. 1, nei locali del Tribunale di Bologna.

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 o registrazione nel registro delle imprese, così come evincibile dagli organi della procedura.

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 curatore.

Il notaio dovrà inoltre provvedere:

- al controllo di trascrizioni ostative alla certezza della vendita coattiva, in quanto estranee all'effetto purgativo di cui all'art. 586 c.p.c., rimettendo gli atti a questo giudice nell'ipotesi di riscontro positivo;
- al controllo delle forme di pubblicità come autorizzata da questo giudice con il presente programma di liquidazione.

IL NOTAIO DEVE, INOLTRE, PROVVEDERE

- A) all'effettuazione della vendita, nel giorno, nell'ora e nel luogo di udienza che lui vorrà stabilire e di cui all'avviso di vendita ex art. 567 c.p.c., con le modalità di cui agli artt. 573 e 581, come modificato dall'art. 2 della Legge 3 agosto 1998, n. 302, redigendone verbale ai sensi dei commi quinto e sesto dell'art. 591 bis.
- B) In caso di diserzione dell'esperimento di vendita, all'abbattimento automatico del prezzo base d'asta fino ad un quarto (ai sensi dell'art. 591 II co c.p.c.), e all'immediata riproposizione dei beni in vendita secondo le modalità già stabilite per l'esperimento di vendita andato deserto, salve ulteriori modifiche delle condizioni di vendita stabilite dalla curatela di concerto con gli organi della procedura;
- C) a dare tempestivo avviso agli organi della procedura del mancato versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione nel termine fissato, per i provvedimenti di cui all'art. 587 del codice e 176 e 177 disp. art. c.p.c.;
- D) a informare immediatamente gli organi della procedura dell'esito negativo della vendita;
- E) a depositare copia autentica del verbale d'asta nel fascicolo del fallimento provvedendo ad inserire l'originale dello stesso tra gli atti del proprio repertorio.
- F) a predisporre, effettuato il versamento del prezzo ai sensi degli artt. 585 il decreto di trasferimento, per i beni diversi dai beni mobili in generale, trasmettendolo senza indugio al giudice delegato unitamente al fascicolo; al decreto dovrà essere allegato il certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 18 della Legge 28 febbraio 1985, n. 47, avente validità di un anno dal rilascio, o, in caso di scadenza, altro certificato sostitutivo che il notaio provvederà a richiedere; nel decreto dovrà essere fatta menzione anche della situazione urbanistica dell'immobile risultante dalla documentazione acquisita nel fascicolo processuale. Ai sensi dell'art. 164, disp. art. c.p.c., provvederà inoltre ad ogni altro incombenza, anche di carattere fiscale, che ai termini di legge sia necessario o conseguente al trasferimento del bene; **è data facoltà, al notaio, ove possibile,**

effettuare il trasferimento dei beni mobili con il solo verbale di aggiudicazione, in applicazione del principio di economia processuale o di giusto processo enunciato nell'art. 111 Cost.

G) ad eseguire le formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, alla comunicazione dello stesso ai sensi dell'art. 12 del D.L. n. 59 del 1978 ed a pubbliche amministrazioni negli stessi casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento, nonché all'espletamento delle formalità di cancellazione delle iscrizioni ipotecarie e di ogni trascrizione pregiudizievole conseguenti al decreto di trasferimento (a titolo esemplificativo, pignoramenti immobiliari, domande giudiziali, sequestri, decreti di ammissione alla procedura di concordato preventivo, amministrazione controllata, sentenze di fallimento successivi al pignoramento) sulla base di una copia autentica del decreto stesso rilasciata dalla cancelleria che si esonera dalle attività susposte visto il combinato disposto degli articoli 36 lex 24 novembre 2000 N° 340 e 591 bis II co N°5 c.p.c.;

H) Nel caso in cui i beni oggetto di alienazione siano autovetture o comunque beni mobili soggetti a registrazione, la registrazione stessa presso il Pubblico registro delle Autovetture (P.R.A.) sarà a carico ed onere dell'aggiudicatario, sulla base del decreto di trasferimento così come registrato dal notaio delegato alla vendita; la materiale consegna dei beni sarà subordinata alla dimostrazione dell'avvenuta registrazione presso il Pubblico registro delle Autovetture.

I) il notaio dovrà procedere senza indugio a tutte le operazioni delegategli, esclusa ogni facoltà di rinviare o sospendere le vendite se non per ordine del giudice delegato, ovvero di ritardarne la fissazione, e curerà il sollecito versamento di tutte le somme acquisite alla procedura sul contocorrente bancario intestato alla procedura, allegando all'atto della definitiva restituzione del fascicolo in esito alla chiusura della procedura fotocopia dei relativi movimenti e specifica di tutte le somme percepite, delle spese effettuate e del ricavo netto.

Il Curatore provvederà alla pubblicazione sul Portale delle vendite pubbliche dell'avviso di vendita secondo le modalità previste dal Ministero di Giustizia e pubblicate sul relativo sito istituzionale.

LOTTO 1 A) IMM e componente immobiliare del lotto 1 AZ

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

(come da relazione tecnica agli atti)

***“Piena proprietà di fabbricato sito in Comune di Bologna (BO), Via Alessandro Tassoni n.28, costituito da un appartamento ai piani terra e primo e da locali destinati all'attività di ristorazione anch'essi che si sviluppano al piano terra e primo, oltre a corte comune.
In specifico il fabbricato è composto da una porzione di fabbricato ad uso abitativo al piano terra è composta da un ingresso, un bagno, un soggiorno ed una cucina, con scala di collegamento***

interna che conduce al piano primo dove si trovano un disimpegno, quattro camere ed un bagno. In aderenza alla porzione di fabbricato si trova un vano tecnico con ingresso dall'esterno.

Mentre la restante porzione di fabbricato è destinata a ristorante, con locali destinati all'attività di ristorazione al piano terra con angolo bar, sala, un deposito, un disimpegno, una cucina, una dispensa, servizi igienici per il pubblico e per il personale con scala di collegamento interna che conduce al piano primo dove si trova una ampia sala ristorante, servizi igienici per il pubblico e spogliatoio per il personale.

Annessa all'edificio è presente una struttura in legno lamellare con copertura per utilizzo stagionale di ristorazione all'aperto, che per come è stata realizzata risulta non conforme ai progetti depositati.

Piena proprietà di terreni adiacenti alla corte del fabbricato".

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 Bologna Foglio 4:

- part. 20 Sub. 2, via Alessandro Tassoni n.28, P.T-1, ZC.2, Cat. C/1, Cl.1, Cons. mq.203 Sup. Catastale mq.269, R.C. Euro 6.458,19, (loCALE per ristorazione);
- part. 20 Sub. 3, via Alessandro Tassoni n.28, P.T-1, ZC.2, Cat. A/4, Cl 3 Vani 7,5, R.C. Euro 581,01 (abitazione).

Catasto Terreni del Comune di Bologna Foglio Foglio 4

- Particella 13, STAGNO di are10 ca91;
- Particella 300, SEMIN ARBOR, Cl.1, are03 ca24, R.D. Euro 4,27, R.A. Euro 2,18;
- Particella 302, PRATO, Cl. U, are15 ca 46, R.D. Euro 3,19 R.A. Euro 1,79;

Come espressamente evidenziato nella perizia estimativa del perito stimatore Arch. Stefano Masotti, 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 Arch. Stefano Masotti per l'immobile oggetto di trasferimento, ***«le opere inerenti la costruzione del fabbricato sono anteriori al 1° settembre 1967 e successivamente è stato oggetto di ristrutturazione edilizia in particolare:***

per il fabbricato precedentemente ai progetti depositati :

- Edificio presente nelle mappe catastali di 1° impianto risalenti al 1915-1924
- Reperito presso l'archivio pratiche del Comune di Bologna un elaborato grafico del 16 gennaio 1970 allegato n. 615 che fotografa la situazione del fabbricato nel podere denominato Tassoni. Il fabbricato principale è composto da una porzione da cielo a terra con destinazione abitazione ed un'altra porzione sempre da cielo a terra con destinazione stalla e fienile.
- Nel RUE il fabbricato è classificato come di interesse documentale presente in mappa data precedente al 1949 (anno 1915-1924 mappa di 1° impianto) prima dell'entrata in vigore del primo piano regolatore.
- **per la porzione di fabbricato ad uso ristorazione :**

- **- Denuncia Inizio Attività (DIA)** PG. n.292550 del 13/12/2007 – relativo ad un intervento di consolidamento strutturale di una parte dell'edificio rurale con cambio destinazione d'uso da ripostiglio ex fienile ad esercizio pubblico per ristorazione e bar in via Tassoni n. 28. Contiene Denuncia di deposito Sismica PG.n.30912 del 06/02/2008;
- **-Richiesta di certificato di conformità edilizia ed agibilità** PG. n. 125600 del 20/05/2008;
- **-Intervento per la realizzazione di un pergolato semovibile "pergotenda"** nell'area cortiliva prospiciente all'edificio uso ristorante in via Tassoni n. 28, PG. n.257180 del 27/10/2008;
- **- Deposito di scheda tecnica descrittiva dell'unità immobiliare** P.G. n.251685/2011 del 26/10/2011;
- **- Verbale n.175/2014** – Nucleo territoriale ovest – Polizia Municipale – descrizione delle opere abusive P.G. n.. 282504/2014 del 02/10/2014.
- Descrizione delle opere abusive così come descritte nel verbale della Polizia Municipale:
- **A) struttura in legno lamellare, con superficie di mt.12.00 x mt.12.00 circa, ed altezza di circa mt.3.30, sorretta da 8 pali in legno di circa cm.15 x cm.15 fissati al suolo con bulloni e porta pali in metallo (foto 2) e fissata alla parete dell'edificio a mezzo di piastre metalliche e bulloni poste sulle travi (foto 3 e 4); coperta con lastre in plexiglas trasparente, fissate alla struttura in legno (foto 5). I lati della struttura risultano essere chiusi con tende plastiche in parte di colore trasparente ed in parte di colore bianco (foto 6) , apribili manualmente attraverso una maniglia metallica (foto 7) che una volta sganciata permetteva lo scorrimento su guide poste sul coperto. Alla struttura sono state fissate grondaie, atte al deflusso delle acque piovane.**
- **Nell'area sottostante la struttura, erano presenti tavoli e sedie adibiti alla mensa e sosta del pubblico esercizio stesso (foto 8) , era presente una stufa per riscaldare l'ambiente (spenta al momento del sopralluogo foto 9) , per il deflusso dei fumi era stata dotata di un camino che fuoriesce dal tetto della struttura di circa cm. 5 0 attraverso un foro effettuato nel plexiglas (foto 5); infine era installato l'impianto di condizionamento (foto 10).**
- **B) Manufatto rivestito esternamente in legno, posto in aderenza alla struttura di cui al punto A) , con dimensioni di mt. 1.90 x mt. 1.80 ed altezza minima di circa mt. 2.60, massima di mt. 2.45, a protezione e coibentazione di un forno con canna fumaria ancorata alla parete dell'edificio, appoggiato ad un muro di mt.2.08 di lunghezza e mt.3.30 di altezza (foto 12 e 13);**
- **C) Bussola con struttura in ferro e vetro, con dimensioni 'di mt. 1.90 x mt. 2.45 ed altezza a volta di circa mt. 3.30, a protezione dell'ingresso della nuova struttura, di accesso al Pubblico esercizio, precedentemente accostata alla parete dell'edificio principale (foto 14);**
- **D) Una casetta in legno, posta nell'area esterna del P.E., con copertura a due falde, avente dimensioni di mt.5.60 x mt.6.40 ed altezza minima di mt. 2.45 massima di mt. 2.85 circa, con portoni e finestre, dalla quale si poteva notare che all'interno era detenuto materiale edile (foto 21);**
- **E) Tettoia con copertura in plastica ondulata, posta in aderenza sul retro alla casetta di cui al punto D), con dimensioni di mt.5.60 x mt.5.60 ed altezza di mt. 1.45, chiusa su due lati con pannelli in plastica ondulata e su di un lato con tenda plastificata tipo oscurante, utilizzata come deposito di materiale edile (foto 22, 23 e 24) ;**
- **F) Pedana in legno, posta a sbalzo sul laghetto presente nell'area cortiliva (foto 17 e ulteriore rilievo fotografico), di mt. 17.80 di lunghezza e mt. 5.70 di larghezza, con spessore di cm. 45, a cui si accede tramite due gradini centrali, in parte recintata con una staccionata in legno alta mt. 1.60 circa; sopra la pedana erano presenti tavoli e sedie per la sosta degli avventori del P.E. (foto 15 e 16);**
- **G) Staccionata in legno, alta circa mt. 1.20, a recinzione di tutto il laghetto (foto 18);**
- **H) opere in zona sismica, consistenti in:**
 - A)costruzione di una struttura in legno lamellare, meglio descritta al punto A) del presente verbale,
 - C)realizzazione di una Bussola con struttura in ferro e vetro, meglio descritta al suindicato punto C) del presente verbale,
 - D)costruzione di una casetta in legno, meglio descritta al suindicato punto D) del presente verbale,
 - E)costruzione di una Tettoia, meglio descritta al suindicato punto E) del presente verbale,



- F)realizzazione di una Pedana in legno, meglio descritta al suindicato punto F) del presente verbale,
- Viene inoltre descritto nel verbale che : "è stato omesso il deposito del progetto esecutivo strutturale, di cui all'art. 93 del D.P.R. 380/01 ed all'art. 13 della Legge Regionale 19/08, da effettuarsi prima della loro esecuzione, presso lo sportello unico dell'edilizia".
- Si evidenzia che la contestazione di cui al presente punto, viene formulata in esito al parere del 17/12/2014, espresso dall'Ufficio autorizzazioni in materia sismica del Comune di Bologna, che contestualmente al predetto atto ha emesso l'Ordinanza di sospensione dei lavori P.G. 361541/2014 del 17/12/2014.
- Nell'area sono inoltre presenti:
 - pavimentazione in ghiaia bianca, a ricoprire completamente l'area verde che delimita il laghetto;
 - posizionamento di quattro gazebo in metallo di tipo leggero, di mt. 2.50 x mt. 2.50 inoltre circa appoggiati al suolo, (foto 18,19 e 20 ed ulteriore rilievo fotografico), sotto ai quali erano posti tavoli e sedie per la sosta degli avventori.
- Verbale che si allega alla presente relazione così da farne parte integrante.
- **Ordinanza del Comune di Bologna PG..N. 361541 del 17/12/2014** dove si ordina al Sig.Meraglia Gianfranco (quale proprietario dell'U.I.di cui al pubblico esercizio Censita al foglio 4 Mapp. 20 sub 2 e terreni agricoli e stagno censiti al foglio 4 mapp.li 300-302-13) a PRINCE di Meraglia Simone (quale conduttore del pubblico esercizio ristorante) a MG di Meraglia Gianfranco (quale esecutore dei lavori) , ai sensi dell'art. 97 del DPR 380/2001, di sospendere immediatamente le opere edili in Via Tassoni n. 28 , con riserva di comunicare i successivi provvedimenti previsti dalla legge, anche per le violazioni urbanistico edilizie e di tutela del paesaggio. L'Ordinanza di sospensione produce i suoi effetti, ai sensi dell'art.97, comma 4 del DPR 380/2001 sino alla data in cui la pronuncia dell'Autorità Giudiziaria diverrà irrevocabile.»

Lo stesso perito stimatore precisa inoltre quanto segue: «Dal sopralluogo effettuato dallo scrivente si è riscontrato che l'immobile non risulta conforme a quanto legittimato dai titoli edilizi fatti visionare allo scrivente.

porzione di fabbricato ad uso abitativo:

dalla documentazione reperita presso l'archivio pratiche edilizie del comune di Bologna risultavano al piano terra locali di servizio ed un locale cucina, alla data del sopralluogo in data 09 giugno 2017, lo scrivente ha riscontrato in detta porzione, al piano terra un ampio ingresso, un bagno, un soggiorno ed una cucina, quindi una diversa distribuzione interna e cambio d'uso dei locali.

Al piano primo, collegato da scala interna si trovavano quattro camere ed un ripostiglio, alla data del sopralluogo del 09 giugno 2017 lo scrivente ha riscontrato la presenza di quattro camere ed un bagno, diversa distribuzione interna e cambio d'uso dei locali e diverso posizionamento delle finestre al piano terra e primo.

Su tre lati della porzione di fabbricato ad uso residenziale è stata realizzata una zona porticata in legno con soprastante manto di copertura in coppi, manufatto non autorizzato.

Il fabbricato come già evidenziato esisteva già nelle mappe catastali di primo impianto, il primo accatastamento risale al 21 febbraio 1995 planimetria catastale che evidenzia la distribuzione delle unità inizialmente ad uso rurale abitativo e ripostiglio ex stalla ed ex fienile, inoltre è presente un rilievo del podere Tassoni depositato in Comune in data 16 gennaio 1970 allegato n. 615, dove è rappresentata la porzione abitativa del fabbricato con al piano terra individuati un locale cantina ed un locale retro con altezze superiori a ml.2,70.

La diversa distribuzione dei locali al piano terra e primo come anche le bucatore ed il loro posizionamento, oltre alla trasformazione di alcuni locali ad uso abitativo dovranno essere oggetto di SCIA in sanatoria con oblazione non inferiore ad Euro 2.000,00 ,oltre a diritti di segreteria e spese tecniche per la redazione della sanatoria.

Per quanto riguarda la zona porticata che si trova su tre lati della porzione ad uso abitativo, considerando le sue dimensioni e la tipologia di costruzione tettoia che poggia su pilastri in legno,

detto manufatto è da considerarsi abusivo poiché si configura come nuova costruzione, non legittimata da nessun titolo edilizio e sarà a cura e spese dell'aggiudicatario la demolizione dell'opera abusiva sopradescritta.

Per quanto riguarda la porzione di fabbricato ex stalla e fienile attualmente adibita a locali per la ristorazione:

Rispetto ai progetti depositati e legittimati da titolo edilizio al piano terra sono state smontate le pareti vetrate della zona bar e del vecchio ingresso, nella zona servizi risulta demolita la parete che delimitava l'antibagno al P.T., al piano primo è stato modificato l'accesso al locale spogliatoio per il personale e la parete che delimita il vano scala interno di accesso è stata sostituita con un parapetto in ferro.

Per la regolarizzazione delle opere interne difformi dai progetti occorrerà una CILA a sanatoria con oblazione non inferiore ad Euro 1.000,00 oltre a diritti di segreteria e spese tecniche per la redazione della pratica comunale.

*

Il progetto autorizzato per la realizzazione di un pergolato con struttura in legno lamellare e copertura con pergotenda semovibile (facente parte della categoria delle strutture a coibente provvisorio, con teli avvolgibili per le chiusure verticali), risulta difforme dallo stato visionato dallo scrivente.

Nella realtà è stata realizzata una struttura in legno lamellare come da progetto delle dimensioni di metri lineari 12x12, fissata al suolo e fissata la parete dell'edificio con piastre metalliche, la copertura anziché essere semovibile è stata realizzata in lastre di plexiglass a sua volta fissate alla struttura in legno e sormontate da telo, che in fase di sopralluogo vista la poca pendenza della struttura risultava con accumuli d'acqua in varie zone. Anche le pareti verticali risultano essere chiuse da tende plastiche apribili manualmente attraverso la maniglia metallica, alla struttura sono state fissate grondaie atte al deflusso delle acque piovane. Presente sulla copertura anche un camino per l'utilizzo di una stufa per riscaldare l'ambiente, all'interno del pergolato è stato montato anche impianto di raffrescamento.

Da un lato del pergolato è posta in aderenza una struttura rivestita esternamente in legno delle dimensioni in pianta di metri lineari circa 1,90x1,80 dov'è alloggiato forno per pizzeria con canna fumaria ancorata alla parete dell'edificio. Si è riscontrato inoltre che la bussola con struttura metallica e vetro delle dimensioni di metri lineari 1,90x2,45 precedentemente collocata come ingresso al ristorante in corrispondenza della zona bar, all'attualità si trova su di un lato della struttura esterna e rappresenta il nuovo accesso al ristorante.

Esternamente nelle aree adiacenti al ristorante di proprietà del fallimento è presente una casetta in legno del tipo prefabbricata con copertura a falde inclinate delle dimensioni di circa metri lineari 5,60x6,40, con portone di accesso e piccola finestra e nella parte posteriore del manufatti risulta una tettoia con copertura in lastre ondulate di vetroresina.

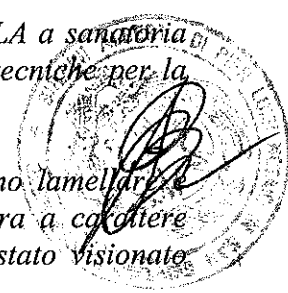
Sempre esternamente è presente una pedana in legno posta a sbalzo sul laghetto delle dimensioni di metri lineari 17,80x5,70, ed una staccionata in legno alta circa metri lineari 1,20.

Opere realizzate senza nessun titolo edilizio ricadenti in zona sismica.

Tutte le opere sopradescritte realizzate in difformità o in assenza di titolo edilizio non hanno ottemperato al deposito del progetto esecutivo strutturale (di cui all'articolo 93 del D.P.R. 380/01, ed all'articolo 13 della legge regionale 19/08), da effettuarsi prima della loro esecuzione, presso lo sportello unico dell'edilizia.

Le opere abusive sopra descritte fanno parte di un verbale redatto dalla Polizia Municipale nell'ottobre del 2014, con conseguente ordinanza del 17 dicembre 2104 per il quale si è aperto un procedimento penale con il numero R.G.n.1653/2015, dove sono espressamente indicate come opere abusive (come da comunicazione scritta pervenuta allo scrivente dal legale del soggetto fallito)

la struttura in legno lamellare metri lineari 12x12,



il manufatto rivestito in legno a protezione e coibentazione di un forno per pizzeria con canna fumaria ancorata alla parete dell'edificio,

la bussola con struttura in ferro e vetro che rappresenta il nuovo ingresso del ristorante.

Per quanto riguarda il pergolato realizzato con elementi fissi e non semovibili occorrerà smontare le parti ancorate alla struttura per renderlo corrispondente al progetto depositato, l'eliminazione del piccolo fabbricato contenente il forno per pizzeria in aderenza al pergolato, lo spostamento della bussola d'ingresso per riportarla nell'originario posizionamento e la ricostruzione delle due pareti vetrate in corrispondenza dell'ingresso e del bar, tutto quanto evidenziato dovrà essere rimosso a cura e spese dell'aggiudicatario.

Tutte le strutture esterne sopradescritte casetta in legno, tettoia metallica retrostante, pedana in legno e staccionata in legno, considerate completamente abusive dovranno essere demolite a cura e spese dell'aggiudicatario.

Alle persone interessate si consiglia prima della vendita all'asta di recarsi presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bologna per una verifica puntuale di quanto sopra indicato ed alla luce del regolamento urbanistico edilizio vigente e sue modifiche e/o integrazioni.

Inoltre per il Procedimento Penale (R.G.n.1653/2015) relativo alle opere abusive quali struttura esterna, forno per pizzeria e bussola di entrata, come da comunicazione scritta dell'avv. Gabriele Bordoni (legale del soggetto fallito) la prossima udienza è stata fissata il 28 novembre 2018, quindi alla data della presente relazione tutte le problematiche riguardanti il procedimento penale sono "sub iudice".

Il giudizio di stima di seguito riportato terrà conto di quanto soprascritto, a tal proposito lo scrivente viste le problematiche riscontrate, regolarizzazione edilizia/urbanistica, demolizione delle opere completamente abusive e procedimento penale ancora in corso, in via prudenziale ha abbattuto di circa un 10% il valore a metro quadrato del compendio immobiliare, per la determinazione del più probabile valore di mercato."

*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:

Gli immobili sono dotati di nr. 2 Attestati 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 gli immobili oggetto della presente procedura rientrano nelle Classi Energetiche di tipo "A1" ed "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:

L'unità immobiliare a uso abitativo attualmente è nella disponibilità del fallito, l'unità immobiliare a uso ristorazione attualmente è libera.

L'asta verrà tenuta presso la **"SALA DELLA TRASLAZIONE"**, in **Piazza San Domenico 13, Bologna o in diverso luogo che verrà indicato dal notaio delegato, in caso di necessità o urgenza nascente dall'emergenza pandemica da COVID-19** e vi parteciperanno tutti gli offerenti che si sono manifestati interessati all'acquisto dei beni.

Per maggiori informazioni relative alle modalità di partecipazione alle vendite rivolgersi al curatore della procedura fallimentare **dott. Maurizio Palamidessi** con studio in Via di Barbiano n. 2/2 Bologna tel. **051/3399501**

STAMPATO IN ITALIA

San Giovanni in Persiceto, 7 luglio 2021

Il Notaio Delegato
Dott. **Alberto Buldini**

