



TRIBUNALE DI BOLOGNA
Sezione Fallimentare

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

FALLIMENTO N. 152/2013

FALLIMENTO: " PIAN DEI GRILLI S.R.L."

G.D.: Dott.ssa Alessandra Mirabelli

CURATORE: Dott. Marcello Tarabusi

NOTAIO DELEGATO ALLA VENDITA: Dott. Maurizio Gullà

Il Notaio delegato alla vendita Dott. Maurizio Gullà, con studio in Bologna (BO), Vicolo Fantuzzi n. 5/b

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

visto il Programma di liquidazione approvato dal giudice delegato Dott.ssa Alessandra Mirabelli in data 2 marzo 2024,

vista la diserzione avutasi in data 11 giugno 2025,

dispone la vendita degli immobili compendio della procedura fallimentare in epigrafe fissando all'uopo:
l'udienza del giorno **1° ottobre 2025**

per il lotto 6 alle ore **10.45** 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 6 il prezzo base d'asta è di Euro 68.000,00**

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.

Si evidenzia che è espressamente prevista l'applicabilità degli artt. 571 e 572, terzo comma, c.p.c., nella parte in cui prevedono la possibilità di depositare offerte che siano inferiori al prezzo base d'asta, nel limite del 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 **n. 35268942**, presso la **BPER Banca S.p.A.**, filiale **Via G. Venezian in Bologna – IBAN IT6400538702406000035268942** 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, 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, 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. Marcello Tarabusi tel. 051/582270.

LOTTO 6

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Cantiere in fase di realizzazione costituito da terreno con sovrastante edificio in costruzione al grezzo ad uso residenziale sito in via Ca' dei Marchi a Monghidoro (BO).

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 Terreni del Comune di Monghidoro:

Ordine	Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie	R.D €	R.A €
1	16	64	Seminativo	4	1.106	0,46	2,00

Il perito stimatore precisa quanto segue: *“L'edificio non è accatastato pertanto è necessaria la redazione di Tipo mappale e dell'accatastamento di unità in corso di costruzione (F/3).”*

NORMATIVA URBANISTICA:

Come attestato dal perito stimatore Geom. Adriano Borri per l'immobile oggetto di trasferimento, agli atti del Comune di Monghidoro risultano rilasciati i seguenti titoli abilitativi:

- Autorizzazione 17/2008 - Realizzazione cavidotto interrato.
- Denuncia di inizio Attività n. 1095/2008 - Demolizione di un setto in calcestruzzo armato.
- Permesso di Costruire n. 1411/2008 - Costruzione di un nuovo edificio residenziale.
- Pratica sismica 163-2008.

Lo stesso perito stimatore attesta quanto segue: *“La presente non entra in merito alla legittimità degli atti amministrativi ma alla sola corrispondenza grafica agli stessi. In relazione ai titoli abilitativi concessi*

dall'Amministrazione comunale, salvo il necessario l'Ufficio Tecnico preposto e la conseguente presentazione di titoli abilitativi per il completamento dei fabbricati e delle urbanizzazioni, si osserva la una sostanziale corrispondenza della sagoma planimetrica del grezzo all'elaborato grafico di cui al Permesso di costruire n. 1411/2008 salvo le opere da terminare e salvo difformità tollerate ai sensi dell'art. 19 bis L.R. 23/2004.

E' in particolare emersa una diffusa non corrispondenza dell'altezza dei fronti della palazzina, data dalla dal più alto piano di imposta della copertura, elemento che dovrà essere oggetto di sanatoria edilizia ai sensi dell'art. 17 della L.R. 23/2004 per quanto alle porzioni che non eccedono l'altezza massima consentita ed ai sensi dell'art. 15 della L.R. 23/2004 per le porzioni che eccedono l'altezza massima consentita.

La principale problematica urbanistica è pertanto relativa alla maggiore altezza di porzione del fabbricato che, nella situazione attuale, supera il valore massimo previsto dallo strumento urbanistico. A parere dello scrivente questa situazione non è regolarizzabile attraverso i classici procedimenti di sanatoria di cui all'art. 17 della L.R. 23/2004. Per risolvere tale aspetto teoricamente è possibile aumentare la quota del terreno circostante la porzione di fabbricato, intervento che renderebbe l'edificio conforme alle norme di piano (fatti salvi gli aspetti igienico-sanitari e le destinazioni dei vani interessati dall'interramento) oppure demolire le porzioni in difformità e ricostruirle entro i limiti di altezza consentiti. In alternativa, qualora sia dimostrabile l'impossibilità di demolire le opere difformi in relazione al pregiudizio strutturale e funzionale che sarebbe arrecato alle parti residue dell'immobile, si potrà procedere con il pagamento della sanzione pecuniaria alternativa alla demolizione (art. 15 della L.R. 23/2004).

A seguito dell'interlocuzione avviata con l'Ufficio Tecnico comunale, si ritiene in particolare che l'unità n. 8 non abbia i requisiti per accedere alla c.d. "sanatoria ordinaria" ma debba ricadere all'interno della legittimazione art. 34 del D.P.R. 380/2001 – art. 15 della L.R. 23/2004 (salvo ripristino dell'altezza del fonte).

Premesso che, l'attività di legittimazione delle difformità volumetriche riscontrate non può essere risolta all'interno della presente stima, laddove venga confermata l'analisi esposta, il volume in eccesso rispetto all'altezza massima consentita - pari a circa mc 67,54 - comporta una sanzione pecuniaria di circa = 30.012,00 € oltre al Contributo di Costruzione¹ e fatta salva la valutazione da parte della Commissione Provinciale.

Per quanto riguarda la sanatoria art. 17 della L.R. 23/2004 sulle altre porzioni di edificio in difformità, ma che rispettano tutte le norme urbanistico-edilizie, sarà invece dovuta la QCC, da determinare attraverso le stesse modalità descritte nelle precedenti comunicazioni.

Un aspetto che dovrà essere necessariamente oggetto di ulteriori valutazioni è relativo al fatto che l'immobile ad oggi si trova allo stato grezzo, privo pertanto di una classificazione catastale. Si prospetta pertanto la valutazione da parte della Commissione Provinciale struttura competente in materia, in grado di effettuare una stima reale per il caso in esame."

Come espressamente evidenziato nella perizia estimativa del perito stimatore Geom. Adriano Borri, depositata nel fascicolo dell'esecuzione, le planimetrie catastali non corrispondono allo stato rilevato; **sarà onere e cura dell'aggiudicatario provvedere alla relativa regolarizzazione.**

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 da cose e/o persone e sullo stesso non gravano contratti registrati.

Bologna li 8 luglio 2025

IL NOTAIO DELEGATO
Dott. Maurizio Gullà