



TRIBUNALE DI BOLOGNA
Sezione Fallimentare

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

FALLIMENTO N. 142/2013

FALLIMENTO: "HOUSE BUILDING S.P.A."

G.D.: Dott.ssa Alessandra Mirabelli

CURATORE: Dott. Andrea Ferri

NOTAIO DELEGATO ALLA VENDITA: Dott.ssa Rita Merone

Il Notaio delegato alla vendita Dott.ssa Rita Merone, con studio in Bologna, via Del Monte n. 8

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

Visto il supplemento al Programma di liquidazione approvato dal giudice delegato Dott.ssa Alessandra Mirabelli in data 23 giugno 2025 dispone la vendita degli immobili compendio della procedura fallimentare in epigrafe fissando all'uopo:

l'udienza del giorno **24 settembre 2025**

per il **lotto 11 Imm.** alle ore **11.15** per quanto attiene alla vendita senza incanto

per il **lotto 12 Imm.** alle ore **11.30** per quanto attiene alla vendita senza incanto

per il **lotto 43 Imm.** alle ore **11.45** per quanto attiene alla vendita senza incanto

stabilendo le seguenti modalità e condizioni:

1) **La vendita avrà luogo presso il Tribunale di Bologna, presso la apposita Sala sita in Piazzetta Prendiparte n. 2 in Bologna.**

2) **Per il lotto 11 Imm. il prezzo base d'asta è di Euro 6.000,00**

Per il lotto 12 Imm. il prezzo base d'asta è di Euro 32.000,00

Per il lotto 43 Imm. il prezzo base d'asta è di Euro 56.000,00

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.

Ulteriori modalità di vendita:

- **Con riferimento al solo lotto n. 11, è espressamente esclusa l'applicabilità degli artt. 571 e 572 III comma c.p.c. nella parte in cui prevedono la possibilità di accogliere offerte inferiori al prezzo base d'asta;**

- **Si precisa, altresì, che il prezzo di aggiudicazione del bene sarà comprensivo degli oneri notarili previsti dall'art. 591 bis II co n° 11 c.p.c., dovuti dall'aggiudicatario, eccezion fatta per il lotto n. 11 per il quale l'onorario notarile per l'intera fase liquidativa sarà a carico dell'aggiudicatario; tale onorario sarà pari ad € 1.649,00 oltre iva salvo l'eventuale incremento dovuto dalla gara che verrà liquidato in base a quanto previsto dal DL 313/99.**

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 presso la **Banca Popolare dell'Emilia**



Romagna, Filiale Via Venezia n. 5/A, IBAN: IT 59 F 05387 02426 000035074354 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 **oltre all'importo dovuto a titolo di onorario per il solo lotto 11**, detratto l'importo per cauzione già versato, nel CONTO CORRENTE BANCARIO sopraindicato ed informare il curatore dell'avvenuto adempimento di tutte le obbligazioni nascenti dall'aggiudicazione.

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, 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.

Per informazioni tecniche relative all'immobile oggetto di vendita e anche per concordare un eventuale sopralluogo rivolgersi al curatore Dott. Andrea Ferri tel. 051 270321.

LOTTO n. 11 Imm.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

(come da relazione tecnica agli atti)

“Piena Proprietà relativa ad un terreno ubicato in Comune di Monghidoro (Bo), compreso tra via Savena e via Giuseppe Monti”.

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, foglio **27**:

- Particella 429, Qualità SEMINATIVO, Classe 3, Consistenza 8.712 mq, R.D. 8,55 € e R.A. 27,00 €



NORMATIVA URBANISTICA:

Come attestato dal perito stimatore Arch. Mario Chiavelli: *“Trattasi di terreni in Comune di Monghidoro (BO) e da un’indagine esperita presso la documentazione cartografica messa a disposizione dal Comune di riferimento, risulta che il terreno è inserito all’interno dell’Ambito urbano consolidato di tipo CON3, art. 18 del R.U.E. “si tratta di porzioni di territorio realizzate attraverso piani attuativi. In queste aree le norme di intervento sono quelle previste dai piani attuativi. Le destinazioni d’uso sono quelle previste dal piano attuativo e quelle compatibili” e art. 13 del P.S.C.*

“Parti del territorio comunale a destinazione prevalentemente residenziale che si sono realizzate sulla base di un piano attuativo. Sono caratterizzate inoltre da una adeguata presenza di standard urbanistici”. Il terreno era inserito all’interno del Piano Urbanistico Attuativo “Croce dei Barchi”, insieme ai mappali attigui, ad oggi scaduto. Pertanto, al fine di edificare sull’area in oggetto, sarà necessario presentare un nuovo PUA coinvolgendo l’intera area “Croce dei Barchi”.

Il Comune di Monghidoro è in attesa di approvazione del nuovo piano Urbanistico Generale Intercomunale: PUG dei Comuni di Pianoro, Loiano, Monghidoro e Monterezeno, attualmente in fase di redazione. Non essendo ad oggi disponibile il testo del nuovo strumento urbanistico, non è possibile dare informazioni sulla destinazione urbanistica che i terreni avranno all’adozione definitiva del suddetto Piano. Sarà pertanto cura ed onere dell’aggiudicatario sincerarsi della situazione normativa vigente al momento dell’acquisto”.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE:

Il terreno è da considerarsi libero da persone e nella piena disponibilità del Commissario Liquidatore.

LOTTO n. 12 Imm.

DESCRIZIONE DELL’IMMOBILE

(come da relazione tecnica agli atti)

“Piena Proprietà relativa a terreni edificabili ubicati in Comune di Monghidoro (Bo), dei quali uno in prossimità della via Provinciale e via San Pietro (mappale 59), uno a sud di via di Ronco (mappale 853), uno a nord dell’incrocio tra via San Pietro e via dell’Alpe e una fascia di ridotte dimensioni in prossimità di via S. Pietro (mappale 512)”.

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 la particella 853 è destinata da P.O.C. a verde pubblico, come si preciserà nel capitolo relativo alla situazione urbanistica, l’edificazione della particella 59 potrebbe eventualmente essere subordinata alla cessione al Comune di Monghidoro della particella 853, per la realizzazione di verde pubblico.

ATTUALE IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

Catasto Terreni del Comune di Monghidoro, foglio 38:

- Mapp. 59, Qualità SEMINATIVO, Classe 3, Consistenza 4.450 mq, R.D. 4,37 € e R.A. 13,79 €;
- Mapp. 512, Qualità SEMINATIVO, Classe 4, Consistenza 105 mq, R.D. 0,04 € e R.A. 0,19 €;
- Mapp. 853, Qualità BOSCO CEDUO, Classe 1, Consistenza 1.777 mq, R.D. 2,20 € e R.A. 0,55



NORMATIVA URBANISTICA:

Come attestato dal perito stimatore Arch. Mario Chiavelli: *“Trattasi di terreni in Comune di Monghidoro (BO) e da un’indagine esperita presso la documentazione cartografica messa a disposizione dal Comune di riferimento, risulta che i terreni in oggetto sono classificati come segue:*

TERRENI di cui al MAPPALE 59 del FOGLIO 38

Il terreno identificato con la particella 59 ricade in parte in “Ambiti urbani consolidati di tipo CON1”, normati dall’art.11 delle norme del P.S.C. e disciplinati dall’art.16 del R.U.E., soggetti ad interventi diretti o da realizzare attraverso piani attuativi, ed in maggior porzione in “Ambito agricolo di rilievo paesaggistico”. La superficie fondiaria della porzione edificabile è di circa m² 1.000 e l’indice di Utilizzazione fondiaria Uf è pari a 0,40 m²/m². Per la realizzazione di un fabbricato residenziale era stata presentata richiesta di Permesso di Costruire Pratica n.1500/2011, archiviata in seguito alla richiesta da parte dell’Ufficio Tecnico di procedere formalmente agli atti necessari al trasferimento della proprietà dei mappali 853 e 855 all’amministrazione comunale; la particella 855, originariamente di proprietà della House Building, era però già stata venduta a terzi.

Ambiti urbani consolidati di tipo CON1 (Art. 16 del R.U.E)

Terreno edificabile al 23%.

If=0,4 mq/mq

Quindi, se il terreno edificabile è il 23% di 4.420 mq □ 1.016,6 mq di terreno edificabile. Avendo un indice di utilizzazione fondiaria di 0,4 mq/mq posso realizzare circa 406 mq di SU.

TERRENI di cui al MAPPALE 853 del FOGLIO 38

Il terreno è destinato a verde pubblico dal P.O.C.

TERRENI di cui al MAPPALE 512 del FOGLIO 38

Il terreno è inserito all’interno dell’Ambito urbano consolidato CON2, art. 12 del P.S.C. Trattasi di una porzione di terreno lungo via San Pietro che per dimensioni e localizzazione risulta inedificabile.

Il Comune di Monghidoro è in attesa di approvazione del nuovo piano Urbanistico Generale Intercomunale: PUG dei Comuni di Pianoro, Loiano, Monghidoro e Monterezenzio, attualmente in fase di redazione. Non essendo ad oggi disponibile il testo del nuovo strumento urbanistico, non è possibile dare informazioni sulla destinazione urbanistica che i terreni avranno all’adozione definitiva del suddetto Piano. Sarà pertanto cura ed onere dell’aggiudicatario sincerarsi della situazione normativa vigente al momento dell’acquisto”.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE:

I terreni identificati con i mappali 59, 853 e 512 sono da considerarsi liberi da persone e nella piena disponibilità del Commissario Liquidatore.

LOTTO n. 43 Imm.

DESCRIZIONE DELL’IMMOBILE

(come da relazione tecnica agli atti)

“Piena Proprietà su porzione di fabbricato ad uso commerciale ubicata al piano terra dello stabile e costituita da ingresso su ampia sala, cucina, dispensa, sala da pranzo, servizi igienici ed altri locali di servizio; oltre ad una centrale termica ed un’ampia area porticata prospiciente. Sono inoltre compresi nel lotto oggetto di stima due ulteriori immobili indipendenti, uno ad uso deposito e l’altro adibito a legnaia, ubicati all’interno di un’area cortiliva, anch’essa in proprietà. L’immobile è sito in Comune di Comacchio (FE), Località Volania, in via delle Regioni n. 23”.

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 Comacchio, foglio 32:

- Particella 177, Sub. 2 graffato al Sub. 4, Zona Cens. -, Cat. C/1, Classe 1, Consistenza 215 mq, Sup. Catastale 356 mq, Rendita 3.064,66 € - Via Delle Regioni n. 23, Piano T.

Catasto Terreni del Comune di Comacchio dell'area di sedime, foglio 32:

- Particella 177, ente urbano, mq. 1.220.

NORMATIVA URBANISTICA:

Come attestato dal perito stimatore Arch. Mario Chiavelli per l'immobile oggetto di trasferimento, facente parte di un fabbricato costruito in data anteriore al 1° settembre 1967, agli atti del Comune di Comacchio risultano rilasciati i seguenti titoli abilitativi:

- Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili N. 188/63 rilasciata il 15/06/1963 al Prot. N. 5343 e PUT N. 787 a seguito della domanda presentata il 21/03/1962 per la realizzazione di un fabbricato da adibire a civile abitazione e negozio,
- Permesso di abitabilità rilasciato in data 10/04/1964 a seguito della domanda presentata il 13/12/1963,
- Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili N. 407/68 rilasciata il 31/08/1968 al Prot. N. 9352 a seguito della domanda presentata il 20/07/1968 per modifica ed ampliamento del fabbricato esistente,
- Condonò Edilizio N. 3992 rilasciato in data 07/09/2000 a seguito della pratica di sanatoria presentata in data 01/04/1986 al Prot. N. 8912 relativa alla tettoia in struttura metallica e copertura in onduline,
- Condonò Edilizio N. 3993 rilasciato in data 07/09/2000 a seguito della pratica di sanatoria presentata in data 01/04/1986 al Prot. N. 8913 relativa al fabbricato indipendente ad uso magazzino,
- Condonò Edilizio N. 3994 rilasciato in data 07/09/2000 a seguito della pratica di sanatoria presentata in data 01/04/1986 al Prot. N. 8914 relativa al fabbricato indipendente ad uso legnaia (magazzino),
- Concessione per Esecuzione Lavori Edili N. 148/2001 rilasciata il 21/06/2001 a seguito della domanda presentata il 19/12/2000 al Prot. N. 43218 per la ristrutturazione del pubblico esercizio esistente,
- Certificato di Agibilità Pubblico Esercizio rilasciato in data 22/03/2002 a seguito della domanda presentata il 18/07/2001.

Lo stesso perito stimatore precisa quanto segue: *“Con la dovuta premessa che il rilievo non è stato svolto nelle condizioni ottimali, che lo scrivente si è limitato alla sola unità immobiliare oggetto di perizia in riferimento alla sua corrispondenza di massima con quanto rappresentato negli elaborati grafici messi a disposizione: fra tutto quanto sopra esposto ed in seguito al sopralluogo effettuato, lo scrivente rassegna la sostanziale conformità fra lo stato di fatto e quello rappresentato graficamente sugli elaborati di concessione. Segnalo alcune difformità nella posizione delle murature tramezze, nelle dimensioni delle bucatore esterne e*

la presenza di elementi costruttivi non rappresentati (lesene strutturali o impiantistiche).

Evidenzio inoltre che il fabbricato ad uso legnaia è risultato in realtà in stato di quasi totale collabenza ed è pertanto stato impossibile verificarne la conformità allo stato condonato.

Sarà comunque cura ed onere dell'eventuale aggiudicatario verificare l'effettiva corrispondenza fra lo stato di fatto e quello assentito e predisporre, nel caso, un idoneo titolo abilitativo a sanatoria, o impegnarsi alla remissione in pristino dei luoghi. Lo scrivente, in fase preliminare, ipotizza la necessità di predisporre una sanatoria tramite pratica SCIA con sanzione minima di 2.000,00 € circa, oltre diritti di segreteria (circa

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 oggetto della presente procedura rientra nella Classe Energetica di tipo "C".

Precisazione del perito: *"l'immobile è stato considerato privo di impianto, in quanto sono risultati mancanti alcuni elementi essenziali del sistema e, in generale, non ne è verosimilmente ipotizzabile il corretto funzionamento. L'attestato di prestazione energetica, pertanto, è stato redatto con un impianto tipo, così come impone la normativa vigente"*.

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: *"Al momento del sopralluogo l'immobile è risultato libero da persone ed è pertanto da intendersi nella piena disponibilità della Curatela. Al momento del sopralluogo interno sono risultati presenti arredi e beni mobili da considerarsi di valore NULLO: sarà cura ed onere dell'eventuale aggiudicatario procedere alla liberazione del lotto dai suddetti beni"*.

Bologna lì 10 luglio 2025

IL NOTAIO DELEGATO
Dott.ssa Rita Merone

