TRIBUNALE DI BOLOGNA

Sezione Fallimentare

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

CONCORDATO PREVENTIVO N. 3/2021
"COSTRUZIONI EDILI FERRUCCIO MAESTRAMI DI FONTI ANNA MARIA & FIGLI S.N.C."
G.D.: Dott. PASQUALE LICCARDO
LIQUIDATORE: Dott. RICCARDO CENCI
NOTAIO DELEGATO ALLA VENDITA: Dott.ssa EMANUELA LA ROSA

Il Notaio delegato alla vendita Dott.ssa Emanuela La Rosa, con studio in San Giovanni in Persiceto (BO), Corso Italia n. 35
vista l'autorizzazione del giudice delegato Dott. Pasquale Liccardo del 22 aprile 2026
vista l'ultima diserzione in data 10 giugno 2026
Visti gli artt. 570 e ss c.p.c;

AVVISA

che il giorno

16 dicembre 2026

avrà luogo la vendita/gara competitiva telematica sincrona mista dei beni sotto descritti, per i seguenti lotti:

- Lotto 2 Imm alle ore **13.10** per quanto attiene alla vendita senza incanto
- Lotto 3 Imm alle ore **13.30** per quanto attiene alla vendita senza incanto
- Lotto 5 Imm alle ore **14.00** per quanto attiene alla vendita senza incanto

stabilendo le seguenti modalità e condizioni:
1) La vendita avrà luogo presso apposita Sala sita in **Piazzetta Prendiparte n. 2- Bologna***;*

2) PREZZO BASE:

- Lotto 2 Imm **il prezzo base d'asta è di Euro 144.000,00**
- Lotto 3 Imm **il prezzo base d'asta è di Euro 160.000,00**
- Lotto 5 Imm **il prezzo base d'asta è di Euro 128.000,00**

CAUZIONE: 20% del prezzo offerto

Ai sensi dell'art. 216, comma 7 CCII, le offerte di acquisto saranno ritenute efficaci anche se inferiori di non oltre un quarto al prezzo sopra stabilito.

LOTTO 2 IMM

"Piena proprietà su porzione di fabbricato ad uso abitativo, con annessa cantina ed autorimessa. Sito in comune di Loiano (BO), Via Napoleonica n. 26."
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

Il bene immobile oggetto di stima risulta accatastato al Catasto Fabbricati del Comune di Loiano (BO) così identificato:

- **Foglio 25 Part 323 Sub 1,** Cat. A/3 Classe 2, Superficie 153,00 mq, Rendita € 361,52 - Via Nazionale snc, piani PT-S1;
- **Foglio 25 Part 323 Sub 6,** Cat. C/6 Classe 2, Superficie 37,00 mq, Rendita € 127,05 - Via Nazionale snc, piano PS1.

Il perito estimatore precisa che:
"Lo stato di fatto al momento del concordato risulta corrispondente con quanto depositato presso il Catasto. Si segnala però che le planimetrie catastali non sono aggiornate rispetto allo stato di fatto e che la documentazione catastale fa riferimento ad una toponomastica errata, in quanto gli immobili risultano censiti in Via Nazionale snc, al posto della Via Napoleonica n. 26. Sarà quindi necessario provvedere al deposito del relativo atto di aggiornamento catastale, con spese ed oneri interamente a carico dell'aggiudicatario."
Come espressamente evidenziato nella perizia estimativa del perito stimatore Arch. Lorenzo Castagnetti, depositata nel fascicolo dell'esecuzione, le planimetrie catastali non corrispondono allo stato rilevato; **sarà onere e cura dell'aggiudicatario provvedere alla relativa regolarizzazione**.

SITUAZIONE URBANISTICO EDILIZIA – INDAGINE AMMINISTRATIVA

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

- C.Ed. n. 71 del 21/10/1964 Prot. n. 2076, per costruzione di un fabbricato ad uso civile abitazione;
- Certificato di Abitabilità e/o Agibilità del 20/10/1966, Prot. n. 2590;
- C.Ed. a sanatoria n. 296 del 07/12/1996 Prot. n. 1591/86, per cambio d'uso al piano seminterrato, modifiche al piano primo del fabbricato, costruzione del secondo piano e di un fabbricato accessorio;
- Certificato di Abitabilità e/o Agibilità del 07/12/1996, Prot. n. 1591/86, relativo al precedente titolo in sanatoria;
- D.I.A. n. 655 del 10/10/2002 Prot. n. 8419 per rifacimento manto di copertura e risistemazione facciate e pavimentazione esterna, ripresentata successivamente con D.I.A. n. 1082 del 24/10/2005, Prot. n. 10398 e successiva D.I.A. n. 1220 del 10/08/2006, Prot. n. 7598, in variante alla precedente;

- Permesso di Costruire n. 34 del 02/07/2004, Prot. n. 6688, per opere ampliamento del piazzale carrabile e realizzazione di muro di sostegno;
- Comunicazione di Fine Lavori del 16/10/2008, Prot. 8627, relativa alla D.I.A. n. 1082 e successiva variante n. 1220, di cui sopra;
- D.I.A. n. 1549 del 04/12/2008 Prot. n. 9910, a sanatoria di difformità relative al fabbricato;
- Comunicazione di Fine Lavori del 22/07/2009, Prot. 5624, relativa al PdC n. 34.

Il perito estimatore precisa che:
"Lo stato di fatto non presenta difformità di rilievo rispetto all'ultimo stato legittimo, sancito dalla D.I.A. n 1549/2008 di cui sopra, che è da ritenersi scaduta ed il cui iter istruttorio non è mai stato completato: non risultano infatti mai depositate la Comunicazione di Fine Lavori, né la richiesta di Certificato di Conformità Edilizia e Agibilità (C.C.E.A.). Sarà quindi necessario regolarizzare tale situazione tramite redazione e deposito di apposito titolo a sanatoria, con eventuali oneri e spese interamente a carico dell'aggiudicatario."
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 "**G**".

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 gli immobili risultano occupati dalla proprietà e sono da ritenersi liberi al decreto di trasferimento.

LOTTO 3 IMM
"Piena proprietà per la quota di 1/1 su porzione di fabbricato ad uso abitativo, costituita da due distinte u.i. accorpate, con annessa autorimessa. Sito in Comune di Loiano (BO), Via Napoleonica n. 26"
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
Il bene immobile oggetto di stima risulta accatastato al Catasto Fabbricati del Comune di Loiano (BO) così identificato:

- **Foglio 25 Part 323 Sub 2,** Cat. A/3 Classe 2, Superficie 58,00 mq, Rendita € 180,76 - Via Nazionale snc, piano P1;
- **Foglio 25 Part 323 Sub 3,** Cat. A/3 Classe 2, Superficie 94,00 mq, Rendita € 258,23 - Via Nazionale snc, piani P1-S1.
- **Foglio 25 Part 323 Sub 7,** Cat. C/6 Classe 2, Superficie 52,00 mq, Rendita € 194,81 - Via Nazionale snc, piano S1.

Il perito estimatore precisa che:

"Lo stato di fatto al momento del concordato non risulta corrispondente con quanto depositato presso il Catasto: l'abitazione è frutto di accorpamento di due distinte u.i. (rif. SCIA n. 1549 del 04/12/2008, Prot. 9910), il cui iter urbanistico non è mai stato portato a compimento. Si segnala inoltre che le planimetrie catastali non sono aggiornate rispetto allo stato di fatto e che la documentazione catastale fa riferimento ad una toponomastica errata, in quanto gli immobili risultano censiti in Via Nazionale snc, al posto della Via Napoleonica n. 26. A seguito della regolarizzazione della situazione urbanistica sarà quindi necessario provvedere al deposito del relativo atto di aggiornamento catastale, con spese ed oneri interamente a carico dell'aggiudicatario."

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

SITUAZIONE URBANISTICO EDILIZIA – INDAGINE AMMINISTRATIVA

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

- C.Ed. n. 71 del 21/10/1964 Prot. n. 2076, per costruzione di un fabbricato ad uso civile abitazione; o Certificato di Abitabilità e/o Agibilità del 20/10/1966, Prot. n. 2590; o C.Ed. a sanatoria n. 296 del 07/12/1996 Prot. n. 1591/86, per cambio d'uso al piano seminterrato, modifiche al piano primo del fabbricato costruzione del secondo piano e di un fabbricato accessorio;
- Certificato di Abitabilità e/o Agibilità del 07/12/1996, Prot. n. 1591/86, relativo al precedente titolo in sanatoria;
- D.I.A. n. 655 del 10/10/2002 Prot. n. 8419 per rifacimento manto di copertura e risistemazione facciate e pavimentazione esterna, ripresentata successivamente con D.I.A. n. 1082 del 24/10/2005, Prot. n. 10398 e successiva D.I.A. n. 1220 del 10/08/2006, Prot. n. 7598, in variante alla precedente;
- Permesso di Costruire n. 34 del 02/07/2004, Prot. n. 6688, per opere ampliamento del piazzale carrabile comune e realizzazione di un muro di sostegno;
- Comunicazione di Fine Lavori del 16/10/2008, Prot. 8627, relativa alla D.I.A. n. 1082 e successiva variante n. 1220, di cui sopra; o D.I.A. n. 1549 del 04/12/2008 Prot. n. 9910, a sanatoria di difformità relative al fabbricato;
- Comunicazione di Fine Lavori del 22/07/2009, Prot. 5624, relativa al PdC n. 34.

Il perito estimatore precisa che:

"Lo stato di fatto presenta diverse difformità rispetto all'ultimo stato legittimo, sancito dalla D.I.A. n 1549/2008 di cui sopra, che è da ritenersi scaduta ed il cui iter istruttorio non è mai stato completato: non risultano infatti mai depositate la Comunicazione di Fine Lavori, né la richiesta di

Certificato di Conformità Edilizia e Agibilità (C.C.E.A.). In particolare si segnala una diversa disposizione interna di alcuni vani, oltre al tamponamento di uno dei due balconi esterni. Laddove possibile, sarà quindi necessario regolarizzare tali difformità tramite redazione e deposito di apposito titolo a sanatoria, con eventuali oneri e spese interamente a carico dell'aggiudicatario."
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 "**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

Dalla relazione del perito risulta che gli immobili risultano occupati dalla proprietà e sono da ritenersi liberi al decreto di trasferimento.

LOTTO 5 IMM

"Piena proprietà su fabbricato accessorio, adibito ad uso rimessa e deposito attrezzature, con annessa cantina. Sito in Comune di Loiano (BO), in Via Napoleonica n. 26"
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

Il bene immobile oggetto di stima risulta accatastato al Catasto Fabbricati del Comune di Loiano (BO) così identificato:

- **Foglio 25 Part 323 Sub 12,** Cat. C/6 Classe 1, Superficie 245,00 mq, Rendita € 795,34 - Via Napoleonica 26, piani PT- S1**;**
- **Foglio 25 Part 323 Sub 14,** Cat. C/2 Classe 2, Superficie 53,00 mq, Rendita € 158,04 - Via Napoleonica 26, piano S2.

Il perito estimatore precisa che:
"Lo stato di fatto al momento del concordato corrisponde con quanto depositato presso il Catasto. Si segnala però che le planimetrie catastali non sono aggiornate rispetto allo stato di fatto, sarà quindi necessario provvedere al deposito del relativo atto di aggiornamento catastale, con spese ed oneri interamente a carico dell'aggiudicatario."
Come espressamente evidenziato nella perizia estimativa del perito stimatore Arch. Lorenzo Castagnetti, depositata nel fascicolo dell'esecuzione, le planimetrie catastali non corrispondono

allo stato rilevato; **sarà onere e cura dell'aggiudicatario provvedere alla relativa regolarizzazione**.

SITUAZIONE URBANISTICO EDILIZIA – INDAGINE AMMINISTRATIVA

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

- C.Ed a sanatoria n. 48/s del 21/12/1995, Prot. 5908, per costruzione di un'autorimessa;
- C.Ed n. 1666 del 09/12/1996, Prot. 982, per ampliamento fabbricato accessorio;
- D.I.A. n. 509 del 30/01/2001, Prot. 945, in variante a sanatoria dell'ampliamento del fabbricato accessorio;
- P.d.C. n. 34 del 02/07/2004 Prot. 6688 per ampliamento piazzale e costruzione di un muro di sostegno;
- Fine Lavori del 22/07/2009, Prot. 5624, relativa al precedente titolo.

Il perito estimatore precisa che:

"Da quanto concessionato e quanto rilevato si riscontrano le seguenti difformità di rilievo: la porzione indicata come "ricovero attrezzi" presenta una diversa compartimentazione interna degli spazi, con conseguente modifica delle aperture sulla parete che la divide dall'area indicata come rimessa; una soppalcatura in legno, comprensiva di scale, insiste su un'ampia porzione della rimessa e del ricovero attrezzi, senza che risulti legittimata la sua realizzazione. Si segnala inoltre che l'ultimo stato legittimo è sancito dalla D.I.A. n 509/2001 di cui sopra, che è da ritenersi scaduta ed il cui iter istruttorio non è mai stato completato: non risultano infatti mai depositate la Comunicazione di Fine Lavori, né la richiesta di Certificato di Conformità Edilizia e Agibilità (C.C.E.A.). Laddove possibile, sarà quindi necessario regolarizzare tali difformità tramite redazione e deposito di apposito titolo a sanatoria, con eventuali oneri e spese interamente a carico dell'aggiudicatario"

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**.

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 gli immobili risultano occupati dalla proprietà e sono da ritenersi liberi al decreto di trasferimento.

/

Si rimanda, in ogni caso e per tutte le informazioni non contenute nel presente avviso di vendita, all'elaborato peritale, **redatto dall'Arch. Lorenzo Castagnetti** che deve essere consultato dall'offerente ed al quale si fa espressamente rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni, consultabile sul Portale Nazionale delle Vendite Pubbliche (https://pvp.giustizia.it/pvp/) e sui siti internet: www.ivgbologna; www.astagiudiziaria.com; asteivg.fallcoaste.it;

****

DETERMINA

di seguito le modalità di svolgimento della procedura competitiva e le principali condizioni di vendita.

MODALITA' DI VENDITA SINCRONA TELEMATICA MISTA

1 - Contenuto dell'offerta ed allegati

Per partecipare alla procedura competitiva di vendita ciascun interessato dovrà depositare un'offerta di acquisto per il lotto, come meglio sopra individuato, che intende acquistare ad un prezzo non inferiore all'offerta minima
sopra indicata.

La gara si svolgerà nella modalità sincrona mista così come definita dall'art. 22 del DM 32/2015 che prevede che le offerte e i rilanci possono essere formulati sia in modalità cartacea che in modalità telematica.

L'offerta di acquisto può essere presentata:

- **in modalità telematica**: Per depositare l'offerta telematica e partecipare alla gara è necessario utilizzare il sistema ministeriale al quale è possibile alternativamente accedere tramite la funzione "fai un'offerta" presente in ciascun avviso disponibile sui portali del Gestore Notartel https://astepubbliche.notariato.it/ e https://venditepubblichenotarili.notariato.it/.

  In tutti i casi è anche possibile utilizzare direttamente la funzione "presenta un'offerta" nei medesimi avvisi replicati nel portale del Ministero di Giustizia https://pvp.giustizia.it/pvp/it.

  Il "Manuale utente per la presentazione dell'Offerta Telematica" indicante tutti i passaggi necessari per completare la procedura di presentazione dell'offerta in modalità telematica è disponibile nel sito ufficiale del Ministero della Giustizia all'indirizzo:
  https://pst.giustizia.it/PST/it/paginadettaglio.page?contentId=ACC567

  I presentatori/offerenti partecipano alle operazioni di vendita, mediante la connessione alla piattaforma del Gestore della vendita Notartel.

  Gli offerenti telematici, partecipano alle operazioni di vendita, mediante la connessione alla piattaforma del Gestore della vendita. È inibita la presenza fisica in sala aste dell'offerente telematico.

Oppure

- **in modalità cartacea**, come meglio descritto al punto 2 del presente avviso, presso l'Ufficio Unico Vendite, situato al piano 2° del Tribunale di Bologna, in Bologna, Via Farini n. 1.

L'accesso per il deposito dell'offerta, deve essere previamente concordato e prenotato con appuntamento da stabilire telefonicamente – Tel. 0512752081 o a mezzo e mail all'indirizzo di posta elettronica "ufficiounicovenditenotai.tribunale.bologna@giustizia.it"

Gli offerenti "analogici/con offerta cartacea", partecipano alle operazioni di vendita, comparendo innanzi al Notaio Delegato presso la sala delle vendite giudiziarie del Tribunale di Bologna.

Tra 120 e 180 minuti prima della gara le offerte verranno trasmesse al gestore della vendita.

Gli ammessi alla gara riceveranno, 60 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, all'indirizzo PEC indicato nel modulo ministeriale di offerta, le credenziali per accedere alla vendita in oggetto. Un ulteriore invito a connettersi per partecipare alle operazioni di vendita verrà trasmesso a mezzo SMS al recapito di telefonia mobile fornito nell'offerta.

Per informazioni di carattere tecnico è possibile contattare il gestore della vendita telematica: all'helpdesk (tel. 06.36.769.500) o inviare una e-mail (gestorenotartel@notariato.it).

Il Notaio Delegato potrà inviare messaggi a tutti i partecipanti, ovvero solo ad alcuni di questi, per avvisarli circa la tempistica di inizio della gara o per altre comunicazioni. I messaggi saranno visualizzati dai partecipanti nella pagina della vendita.
La gara avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal Notaio Delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara.
Le previsioni relative al contenuto e agli allegati dell'offerta sono stabilite a pena d'invalidità della stessa e di esclusione dell'offerente dal successivo svolgimento della procedura competitiva.

2 - Termine e modalità di deposito dell'offerta e della cauzione
L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari almeno al **venti per cento (20%) del prezzo offerto,** tramite:

- offerente cartaceo e telematico: tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura, identificato dal seguente codice

IBAN: IT66 H 07072 02403 000000425754
intrattenuto presso EmilBanca, filiale di Bologna, via Mazzini.

Tale importo sarà trattenuto in caso di decadenza dell'aggiudicatario ex art. 587 c.p.c..
Il termine ultimo per il deposito dell'offerta dovrà avvenire entro le ore 12:00 del giorno precedente la data di vendita.
Le offerte presentate in modalità cartacea dovranno essere depositate presso l'Ufficio Unico Vendite situato al piano 2° del Tribunale di Bologna, in Bologna (BO), Via Farini n. 1.
L'accesso al predetto ufficio, per il deposito dell'offerta cartacea, deve essere previamente prenotato telefonando al numero Tel. 0512752081 o a mezzo email "ufficiounicovenditenotai.tribunale.bologna@giustizia.it"
Non saranno ammessi depositi di offerte di acquisto senza previo appuntamento.

Il bonifico, con causale *"nome offerente, n. procedura___,versamento cauzione per vendita giudiziaria"*, dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente alla vendita.
Qualora il giorno fissato per la vendita non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente indicato per il versamento delle cauzioni, l'offerta sarà considerata inammissibile.

IMPOSTA DI BOLLO: L'offerente telematico deve procedere **al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica. Il bollo può essere pagato sul portale dei servizi telematici all'indirizzo http://pst.giustizia.it, tramite il servizio "pagamento di bolli digitali",** tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" reperibile sul sito internet pst.giustizia.it.

L'offerente cartaceo deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) applicando la marca da bollo all'offerta presentata.

In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari direttamente con bonifico allo stesso IBAN dal quale è stato effettuato l'accredito.

L'offerta è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 comma 3 c.p.c., che si richiama al fine della validità e dell'efficacia della medesima.

Soggetti legittimati alla presentazione dell'offerta telematica (offerenti)
Al fine di scongiurare il rischio che un medesimo presentatore possa depositare più offerte d'acquisto firmate digitalmente dai singoli offerenti, inviandole con la propria pec, con la conseguenza che il medesimo presentatore possa accedere alla gara di acquisto per il medesimo bene per plurimi offerenti e comunque al fine di evitare il rischio che alla gara partecipino soggetti diversi da quelli previsti nel disposto di cui all'art. 573 c.p.c., si stabilisce quanto segue:

- ai sensi dell'art. 571 c.p.c. l'offerta telematica può essere presentata unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della persona giuridica o altro ente dotato di soggettività giuridica) o dal procuratore legale anche ai sensi dell'art. 579 ultimo capoverso, munito di procura speciale per atto pubblico o scrittura privata autenticata da Notaio;
- saranno per l'effetto ritenute inammissibili le offerte telematiche pervenute da "presentatori" diversi dai soggetti suindicati (offerente, co-offerente o procuratore legale);
- a pena di inammissibilità l'offerta telematica dovrà essere sottoscritta digitalmente utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati e trasmessa a mezzo casella di posta elettronica certificata dall'offerente o dal suo procuratore legale munito di procura speciale;
- non saranno ammessi alla gara ex art. 573 c.p.c. soggetti diversi dall'offerente (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della persona giuridica o altro ente dotato di

soggettività giuridica o dal procuratore legale anche ai sensi dell'art. 579 ultimo capoverso, munito di procura speciale per atto pubblico o scrittura privata autenticata da Notaio.

Pertanto, è esclusa la partecipazione a mezzo di mandatario munito di procura speciale.

All'offerta, sia cartacea (mod. 23 persona fisica – mod. 24 persona giuridica) che telematica, dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione, attestante il versamento della cauzione (segnatamente, copia della contabile bancaria di avvenuto pagamento):
- se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese o visura camerale) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri e copia del documento di identità e del codice fiscale della persona fisica che sottoscrive l'offerta – legale rappresentante, etc -;

3. - Apertura delle buste ed eventuale gara tra gli offerenti

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati presso la sala delle vendite giudiziarie dell'Associazione Notarile di Bologna, in Bologna (BO), Piazzetta Prendiparte n. 1.

Il Notaio Delegato per l'apertura delle buste telematiche utilizzerà il https://astepubbliche.notariato.it/ del gestore Notartel S.p.A. S.B. abilitato ai sensi del D.M. 32/2015.

Le buste telematiche e cartacee contenenti le offerte verranno aperte da delegato solo nella data ed all'orario fissati per la vendita, sopra indicati.

La partecipazione degli offerenti alle operazioni di vendita avrà luogo:

- offerente telematico: La partecipazione degli offerenti alle operazioni di vendita avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del portale del gestore delle vendite, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 60 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta
- offerente cartaceo: mediante presenza fisica presso la sala delle vendite giudiziarie dell'Associazione Notarile di Bologna, in Bologna (BO), Piazzetta Prendiparte n. 1.

Si precisa che **anche nel caso di mancata connessione/presenza da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.**

Nell'ipotesi di presentazione di **più offerte valide** si procederà con gara tra gli offerenti mediante la piattaforma del gestore della vendita sul prezzo offerto più alto (tanto, anche in presenza di due o più offerte di identico importo).
La gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle buste di offerte ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute.
Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara.

Ogni rilancio durante la gara, dovrà essere non inferiore a:

- di € 100,00 per valore di base di asta da € 000,00 ad € 999,99
- di € 500,00 per valore di base di asta da € 1000,01 ad € 10.000,00
- di € 1.000,00 per valore di base di asta da € 10.000,01 ad € 50.000,00
- di € 2.000,00 per valore di base di asta da € 50.000,01 fino ad € 300.000,00
- di € 5.000,00 per valore di base di asta da € 300.000,01 fino ad e 650.000,00
- di € 10.000,00 per valore di base di asta oltre i 650.000,01

in caso di gara tra gli offerenti, l'aggiudicazione verrà disposta in favore del maggiore offerente (allorché siano trascorsi 60 secondi dall'ultima offerta senza che ne segua altra maggiore).

Al termine della gara, comprensiva degli eventuali prolungamenti, **Il Notaio Delegato procederà all'aggiudicazione**, stilando apposito verbale.

Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara), l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):
- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
- a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

Gli interessati all'acquisto possono visionare il compendio pignorato collegandosi al Portale delle Vendite e utilizzando l'apposito forum di "richiesta prenotazione visita" oppure contattando il Liquidatore: **Dott. Riccardo Cenci Tel 051/881613**

4 - Trasferimento del bene – Decreto di Trasferimento

L'aggiudicatario dovrà depositare mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel **termine di 120 giorni dall'aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione feriale),** unitamente alle spese necessarie agli adempimenti burocratici legati al trasferimento del bene stesso ed in particolare alla sua registrazione, trascrizione e volturazione.

5 - Principali condizioni della vendita

Si indicano di seguito, a titolo non esaustivo e con riserva di eventuali modifiche e/o integrazioni, le principali condizioni contrattuali della vendita immobiliare che sarà conclusa con l'aggiudicatario:

- la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova, come dettagliatamente descritto nella perizia redatta dall'esperto stimatore di cui in premessa, con tutte le eventuali pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a

corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo;

- eventuali iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile saranno cancellate ex art. 217, comma 2, CCII con ordine di cancellazione contenuto nel Decreto di Trasferimento;
- l'esistenza di eventuali vizi, difetti, mancanza di qualità o difformità dell'immobile venduto, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti) per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati nella perizia di cui sopra o emersi dopo la compravendita, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento anche in deroga all'art. 1494 c.c., indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nell'elaborazione del prezzo a base d'asta, e in relazione agli stessi l'acquirente rinuncia a qualsiasi azione risolutoria, risarcitoria e/o indennitaria nei confronti del presente procedimento;
- eventuali adeguamenti degli immobili e dei suoi impianti alle norme in materia di tutela ecologica, ambientale, energetica nonché, in generale, alle disposizioni di legge vigenti, sono a carico esclusivo dell'acquirente;
- sarà inoltre onere dell'acquirente, a propria cura e spese, la dotazione della certificazione tecnico/amministrativa prevista dalle vigenti normative, dispensando espressamente la procedura della produzione ed allegazione (es. conformità impianti).
- sono a esclusivo carico dell'acquirente tutte le spese, gli oneri fiscali ed i tributi occorrenti per perfezionare il trasferimento del bene oggetto della presente vendita (I.V.A., imposta di registrazione, costi di trascrizione e quant'altro occorrente).

Il trasferimento del lotto a favore dell'aggiudicatario avverrà mediante decreto di trasferimento. La cancellazione delle iscrizioni relative ai diritti di prelazione, nonché delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi e di ogni altro vincolo sull'immobile sarà ordinata dal giudice "una volta eseguita la vendita e riscosso interamente il prezzo".

Si precisa altresì che il presente avviso di vendita, **corredato dal disciplinare di gara e dalle condizioni generali di vendita sarà comunicato a ciascuno dei creditori ipotecari o comunque munito di privilegio, risultante dai pubblici registri, nonché agli eventuali conduttori con contratto opponibile alla procedura nonché al comproprietario ex art. 599 c.p.c., 180 disp. att. c.p.c.**

Ai sensi dell'art. 46 comma 5 d.p.r. 380/2001 l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria (cfr. anche art. 40/6 capo IV della legge 28 febbraio 1985 n. 47), dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla vendita.

Grava su ciascun partecipante alla gara di vendita l'onere di prendere preventiva, integrale ed accurata visione del presente avviso di vendita, della perizia di stima, del disciplinare di gara, del modello di presentazione delle offerte, nonché delle condizioni generali di vendita; di accedere per verifica fisica all'immobile tramite il Liquidatore: **Dott. Riccardo Cenci Tel 051/881613**

Si precisa che la liquidazione del complesso immobiliare è da intendersi effettuata alla condizione "visto e piaciuto nello stato di fatto in cui si trova" e l'aggiudicatario non potrà muovere obiezione alcuna sui beni acquistati, successivamente all'aggiudicazione. Gli organi della procedura si riservano, a proprio insindacabile giudizio e senza obbligo di motivazione, di poter sospendere ovvero interrompere definitivamente la procedura di vendita in qualsiasi momento. Quindi, nel caso in cui, per qualsiasi motivo, non sia possibile effettuare l'aggiudicazione definitiva, nessun tipo di risarcimento o spesa verrà riconosciuto agli offerenti.

7 - Foro competente

La partecipazione alla vendita implica:

- la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;
- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso;

Per ogni e qualsiasi controversia relativa al presente avviso di vendita corredato dal disciplinare di gara e dalle condizioni generali di vendita, alla sua interpretazione, esecuzione, validità o efficacia, nonché per ogni altra controversia comunque connessa al medesimo e/o alla presente procedura competitiva sarà competente in via esclusiva il foro di Bologna.

8 - Pubblicazione e pubblicità

La pubblicità sarà effettuata a norma dell'art. 107, comma I, L.F. secondo le modalità:

- pubblicazione del provvedimento di autorizzazione alla vendita, dell'avviso di vendita, della perizia e degli allegati, sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;
- pubblicazione sul sito www.astagiudiziaria.com; www.intribunale.net; www.ivgbologna.it; www.immobiliare.it siti abilitati alla pubblicazione degli avvisi ex art. 490 co.2 c.p.c., iscritti all'elenco A istituito presso il Ministero della Giustizia di proprietà e/o gestiti da soggetti in possesso dei requisiti professionali e tecnici previsti dagli artt. 3 e 4 del D.M. 31/10/2016.

Il presente avviso di vendita non costituisce offerta al pubblico ai sensi dell'art. 1336 c.c..

Il trattamento dei dati personali comunicati dagli offerenti si svolgerà in conformità alle disposizioni del Regolamento (UE) 2016/679.

Bologna, 22 Ottobre 2026

Il Notaio Delegato
Dott.ssa Emanuela La Rosa