TRIBUNALE DI BOLOGNA
Sezione Fallimentare

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

CONCORDATO PREVENTIVO N. 03/2021
CONCORDATO PREVENTIVO: "COSTRUZIONI EDILI FERRUCCIO MAESTRAMI DI FONTI ANNA MARIA & FIGLI S.N.C."
G.D.: Dott. Pasquale Liccardo.
LIQUIDATORE GIUDIZIALE: 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
Visti gli artt. 570 e ss c.p.c.
Visto l'ultima diserzione del 20 maggio 2026
visto il Programma di liquidazione approvato dal giudice delegato Dott. Pasquale Liccardo in data 15 ottobre 2025 dispone la vendita degli immobili compendio della procedura fallimentare/concorsuale in epigrafe fissando all'uopo:
l'udienza del giorno:

16 dicembre 2026

per il **lotto 4 Imm alle ore 14.15** per quanto attiene alla vendita senza incanto
stabilendo le seguenti modalità e condizioni:
1) La vendita avrà luogo in **Bologna, Piazzetta Prendiparte n. 2**;
2) **Per il lotto 4 Imm il prezzo base d'asta è di Euro 92.000,00**
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.
3) Le offerte in aumento non potranno essere inferiori a:
- Euro 50,00 per gli immobili valutati fino a Euro 1.000,00;
- Euro 500,00 per gli immobili valutati oltre i 1.000,00 fino a 10.000,00;
- Euro 1.000,00 per gli immobili valutati oltre i 10.000,00 fino a 50.000,00;
- Euro 2.000,00 per gli immobili valutati oltre i 50.000,00 e fino a 300.000,00;
- Euro 5.000,00 per gli immobili valutati oltre i 300.000,00 e fino a 650.000,00;
- Euro 10.000,00 per tutti gli immobili valutati oltre i 650.000,00.

4) Ogni offerente, tranne il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, dovrà depositare presso **l'Ufficio Unico Vendite sito nel Tribunale di Bologna, entro le ore 12 dell'ultimo giorno non festivo precedente quello di vendita**, unitamente all'istanza in bollo di partecipazione all'incanto, la ricevuta di effettuato pagamento sul Conto Corrente bancario presso la

EmilBanca, filiale di Bologna, via Mazzini,
Iban **IT66 H 07072 02403 000000425754**

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, 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 Liquidatore Giudiziale Dott. Riccardo Cenci Tel 051/881613
Maggiori informazioni possono essere fornite dall'Ufficio Unico Vendite sito nel il Tribunale di Bologna, via Farini n. 1, piano 2°.

LOTTO 4 IMM

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

(come da relazione tecnica agli atti)

"Piena proprietà per la quota di 1/1 su porzione di fabbricato ad uso abitativo allo stato grezzo, costituita da due distinte u.i. accorpate. Sito in Comune di Loiano (BO), Via Napoleonica n. 26, per una superficie complessiva di 151,00 mq catastalmente dedotti."
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 Loiano (BO), foglio **25**:

- Foglio 25 Part 323 Sub 4, Cat. A/3 Classe 2, Superficie 57,00 mq, Rendita € 180,76 – Via Nazionale snc, piano P2;
- Foglio 25 Part 323 Sub 5, Cat. A/3 Classe 2, Superficie 94,00 mq, Rendita € 258,23 – Via Nazionale snc, piani S1-P2.

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

Il perito estimatore precisa che:

Parti comuni e Servitù: attive e passive se e come esistenti e aventi ragioni legali di essere. Segnalo in particolare quanto emerso dall'indagine amministrativa, da quanto riportato nella certificazione notarile e da quanto depositato in catasto, con particolare riferimento all'elaborato planimetrico ed elenco subalterni:

o Sub 10 - B.C.N.C. - Corte Comune ai Subb. 1-2-3-4-5-6-7;

o Sub 11 - B.C.N.C. - Corte Comune ai Subb. 1-2-3-4-5-6-7;

o Sub 15 - B.C.N.C. - Corte Comune ai Subb. 1-2-3-4-5-6-7-12-14;

o Sub 16 - B.C.N.C. - Corte Comune ai Subb. 1-2-3-4-5-6-7.

Il perito estimatore precisa che: "*Si segnala che sul Subalterno 16 insiste un'ampia tettoia abusiva: realizzata in aderenza al muro di contenimento che delimita il confine di proprietà, presenta struttura in metallo, con copertura in legno presumibilmente rivestita da guaina solida, ed è adibita al deposito di legname. Tale manufatto risulta realizzato senza l'ottenimento delle necessarie autorizzazioni, laddove possibile 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 e dei proprietari di tutte le unità di cui il Sub 16 risulta parte comune, ovvero i Subb1-2-3-4-5-6-7.*"

NORMATIVA URBANISTICA:

Come attestato dal perito stimatore Arch. Lorenzo Castagnetti per l'immobile oggetto di trasferimento, facente parte di un fabbricato costruito in data antecedente 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;
- 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;
- D.I.A. n. 1548 del 04/12/2008 Prot. n. 9909, per accorpamento di due u.i. poste al piano secondo;
- 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 legittimo della u.i. oggetto della presente relazione è sancito dalla D.I.A. n 1548/2008, 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.). Si segnala inoltre che le opere non sono state portate a compimento ed all'attualità presentano significative difformità interne rispetto a quanto rappresentato nel sopracitato titolo: oltre ad una diversa disposizione interna dei vani al piano secondo, in particolare nella zona notte, si riscontra un consistente aumento di superficie ricavata al piano sottotetto, precedentemente non accessibile, comprensivo di predisposizioni impiantistiche per renderlo abitabile. 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 l'immobile è da ritenersi liberi.

Bologna lì, 22 Ottobre 2026

IL NOTAIO DELEGATO
Dott.ssa Emanuela La Rosa