TRIBUNALE DI BOLOGNA
Sezione Fallimentare

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 168/2025
"F.LLI BERTI E C. S.N.C. DI BERTI LIVIO E MARTIGNANI NATALIA"
G.D.: Dott.ssa Antonella Rimondini
CURATORE: Dott. Cesario Verde
NOTAIO DELEGATO ALLA VENDITA: Dott. Alberto Valeriani

Il Notaio delegato alla vendita Dott. **Alberto Valeriani**, con studio in Bologna, viale XII giugno n. 15
Visti gli artt. 570 e ss c.p.c.
Vista l'autorizzazione del programma di liquidazione emessa dal Giudice Delegato Dott.ssa Antonella Rimondini in data 24 agosto 2026 contenente l'autorizzazione alla vendita, le modalità della liquidazione e l'indicazione del notaio delegato alla vendita ex art. 216 CCII, dispone la vendita degli immobili compendio della procedura concorsuale in epigrafe fissando all'uopo:
l'udienza del 20 gennaio 2027
per il lotto 1 Imm. alle ore **12.10** per quanto attiene alla vendita senza incanto
per il lotto 2 Imm. alle ore **12.20** per quanto attiene alla vendita senza incanto
per il lotto 3 Imm. alle ore **12.30** 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 Sala sita in Piazzetta Prendiparte n. 2 in Bologna.**
2) **Per il lotto 1 Imm. il prezzo base d'asta è di Euro 219.000,00**
Per il lotto 2 Imm. il prezzo base d'asta è di Euro 193.000,00
Per il lotto 3 Imm. il prezzo base d'asta è di Euro 633.000,00
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 condizioni di vendita:
Si precisa L'APPLICABILITÀ DEGLI ARTICOLI 571 E 572 COMMA 3 C.P.C. nella parte in cui consentono la possibilità di depositare offerte a ribasso fino al 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 presso la EMIL Banca, Agenzia di Piazza Maggiore Bologna: IBAN IT 81 G 07072 02405 000000764424 intestato a "F.lli Berti e C. S.n.c. Berti Livio e Martignani Natalia"** 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 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. Cesario Verde tel. 051.0957392.

Prima dei decreti di trasferimento dovrà essere presentata la dichiarazione di successione di Berti Livio, deceduto il 22.5.2025, la cui eredità è stata dichiarata giacente dal Tribunale di Bologna.

LOTTO n. 1 Imm.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

(come da relazione tecnica agli atti)

Piena proprietà porzione di fabbricato, posto nel comune di Dozza, località Toscanella di Dozza, in via Emilia n. 99, costituita da appartamento ad uso civile abitazione posto al piano secondo, composto da ingresso/corridoio, soggiorno, cucinotto, pranzo, due camere, studio, ripostiglio, disimpegno, due bagni di cui uno con antibagno e ampia terrazza; oltre a posto auto scoperto in proprietà esclusiva situato nell'area cortiliva comune.

Beni da regolarizzare dal punto di vista edilizio e catastale a cura e carico dell'aggiudicatario. Classe energetica G.

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 Dozza, foglio **16**:
- Particella **239**, sub. **11**, z.c. 2, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 8,5 vani, superficie Totale: 164 m² Totale escluse aree scoperte 155 m², Rendita Euro 768,23, Via Emilia n. 99 Piano 2;
- Particella **239**, sub. **30**, z.c. 2, Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 18 m², superficie Totale 18 m², Rendita Euro 82,74, via Emilia n. 99 Piano T.

Come espressamente evidenziato nella perizia estimativa del perito stimatore Ing. Rosina Boccuti depositata nel fascicolo della procedura, 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 Ing. Rosina Boccuti per l'immobile oggetto di trasferimento, facente parte di un fabbricato costruito in data successiva al 1° settembre 1967, agli atti del Comune di Dozza risultano rilasciati i seguenti titoli abilitativi:
- Licenza di Costruzione Prot. n. 24 rilasciata in data 05/04/1969 su domanda presentata al Prot. n. 1174 in data 20/03/1969 riferita alla demolizione e ricostruzione di casa da adibirsi a negozi ed alloggi superiori;
− Variante alla Licenza di Costruzione n. 24/1969, su domanda presentata in data 22/07/1970 Prot. 2681;
− Autorizzazione di Abitabilità Prot. n. 24 rilasciata in data 28/08/1970 su domanda presentata al Prot. n. 3125 del 24/08/1970;
− Concessione Edilizia n. 2 rilasciata in data 09/03/1977 su domanda presentata al Prot. n. 6 del 03/01/1977 per l'ampliamento del laboratorio per pasticceria.

Il fabbricato è stato interessato inoltre dalle seguenti ulteriori pratiche
edilizie:
− Concessione Edilizia n. 39 Prot. 1957 rilasciata in data 02/06/1977 su domanda presentata il 01/06/1977 per eseguire una tettoia in lamiera;
− Autorizzazione del 23/03/1985 su domanda del 23/02/1985 Prot. 925 per realizzazione di opere di pavimentazione e arredi esterni;
− Concessione Edilizia n. 17 rilasciata in data 24/07/1986 al Prot. n. 2850 su domanda presentata il 09/06/1986 per ristrutturazione complesso con ampliamento scantinato;
− Concessione Edilizia n. 94 rilasciata in data 05/12/1988 al Prot. n. 985 su domanda presentata il 22/02/1988 per variante alla CE n. 17/86;
− CIL art. 26 L 47/85 depositata il 07/01/1992 al Prot. n. 72 per sostituzione pavimentazione interna, rimozione e sostituzione di controsoffittatura in cartongesso, opere di pitturazione;
− Autorizzazione n. 1 rilasciata il 09/01/1992 Prot. n. 71 su domanda depositata il 07/01/1992 per sostituzione di n. 4 telai in alluminio con altri in ferro e la sostituzione dei relativi cristalli del prospetto principale dell'edificio;
− Autorizzazione n. 2 rilasciata il 09/01/1992 al Prot. n. 112 per sostituzione di n. 4 telai in alluminio con altri in ferro e la sostituzione dei relativi cristalli del prospetto principale dell'edificio;
− Autorizzazione n. 2 rilasciata il 09/01/1992 al Prot. n. 112 per smontaggio pensilina in struttura metallica;
− Concessione Edilizia n. 1 rilasciata in data 04/02/1992 al Prot. n. 8246 su domanda presentata il 23/12/1991 per risanamento della facciata principale dell'edificio;
− Permesso di Costruire n. 17/2006 rilasciato in data 12/04/2006 su domanda presentata al Prot. n. 10430 in data 29/10/2005 per eseguire l'ampliamento di locale ad uso laboratorio di pasticceria-gelateria;
− Denuncia di Inizio Attività depositata in data 14/12/2006 al Prot. 12634 in variante al PdC n. 17/2006;
− Denuncia di Inizio Attività depositata in data 12/06/2007 al Prot. 5583 in variante al PdC n. 17/2006 e alla DIA Prot. 12634/2006;
− Certificato di Conformità Edilizia e Agibilità Parziale rilasciato in data 05/03/2008 su domanda presentata al Prot. n. 7623 in data 07/08/2007 riferita al sub 15;

− Nulla Osta temporaneo n. 3/2007 rilasciato il 28/12/2007 su domanda presentata in data 29/10/2005 al prot. 10431 per installazione di una struttura temporanea amovibile (durata nulla osta 5 anni);
− CILA Prot. n. 7799/2021 del 22/09/2021 per opere di manutenzione straordinaria al piano seminterrato.
Lo stesso perito stimatore precisa quanto segue:
"*L'appartamento è stato edificato con Licenza di Costruzione n. 24/1969; successivamente con Concessione Edilizia n. 2/1977, che ha riguardato anche l'ampliamento del laboratorio per pasticceria al piano terra, è stato ampliato il terrazzo al piano secondo. Si precisa che in detti elaborati grafici non sono rappresentati i piani superiori al primo e l'ampliamento del terrazzo è rappresentato esclusivamente nei prospetti allegati al titolo edilizio. Inoltre si dà atto che negli elaborati grafici allegati alla Concessione Edilizia n. 17/1986 (che ha riguardato la ristrutturazione del complesso), l'appartamento in parola viene rappresentato con la dicitura "invariato".*
Pertanto dal confronto fra l'elaborato grafico allegato al titolo edilizio legittimo (coincidenti con Licenza di Costruzione n. 24/1969 e Concessione Edilizia n. 2/1977) con lo stato di fatto rilevato, per l'appartamento oggetto di stima, sono emerse, fra le altre le seguenti difformità: modeste differenze delle dimensioni interne alcune delle quali rientranti fra le tolleranze costruttive ai sensi dell'art. 19 bis della L.R. 23/2004; ampliamento dell'apertura tra il pranzo e il cucinotto; presenza di doccia in muratura nel bagno; presenza di una ringhiera metallica che delimita una porzione del terrazzo di pertinenza dell'appartamento oggetto di stima, attualmente utilizzata dall'unità immobiliare confinante (oggetto di altro lotto).
Non sono state reperite pratiche edilizie riferite alla realizzazione del posto auto esterno sulla corte comune.
Si rende necessario presentare idonea pratica edilizia a sanatoria, nel rispetto della normativa vigente in materia sismica, igienico-sanitaria e urbanistica, nonché previo pagamento della relativa sanzione pecuniaria non inferiore a € 1.000,00 oltre ad eventuali oneri non pagati e ai diritti di segreteria.
La regolarizzazione edilizia dei beni pignorati sarà da espletare a cura e spese 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:

L'appartamento risulta occupato da una delle debitrici. Il posto auto risulta libero.

LOTTO n. 2 Imm.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

(come da relazione tecnica agli atti)

Piena proprietà di porzione di fabbricato, posto nel comune di Dozza, località Toscanella di Dozza, in via Emilia n. 99, costituita da appartamento ad uso civile abitazione posto al piano secondo, composto da ingresso, soggiorno, cucina, due camere, studio, disimpegno, bagno e due terrazzi; oltre a posto auto scoperto in proprietà esclusiva situato nell'area cortiliva comune. Beni da regolarizzare dal punto di vista edilizio e catastale a cura e carico dell'aggiudicatario. Classe energetica G.
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 Dozza, foglio **16**:
- Particella **239**, sub. **12**, z.c. 2, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 6 vani, superficie Totale: 144 m², Totale escluse aree scoperte 139 m², Rendita Euro 542,28, Via Emilia n. 99, Piano 2;
- Particella **239**, sub. **33**, z.c. 2, Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 18 m², superficie Totale 18 m², Rendita Euro 82,74, via Emilia n. 99 Piano T.

Come espressamente evidenziato nella perizia estimativa del perito stimatore Ing. Rosina Boccuti depositata nel fascicolo della procedura, 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 Ing. Rosina Boccuti per l'immobile oggetto di trasferimento, facente parte di un fabbricato costruito in data successiva al 1° settembre 1967, agli atti del Comune di Dozza risultano rilasciati i seguenti titoli abilitativi:
- Licenza di Costruzione Prot. n. 24 rilasciata in data 05/04/1969 su domanda presentata al Prot. n. 1174 in data 20/03/1969 riferita alla demolizione e ricostruzione di casa da adibirsi a negozi ed alloggi superiori;
− Variante alla Licenza di Costruzione n. 24/1969, su domanda presentata in data 22/07/1970 Prot. 2681;
− Autorizzazione di Abitabilità Prot. n. 24 rilasciata in data 28/08/1970 su domanda presentata al Prot. n. 3125 del 24/08/1970;
− Concessione Edilizia n. 2 rilasciata in data 09/03/1977 su domanda presentata al Prot. n. 6 del 03/01/1977 per l'ampliamento del laboratorio per pasticceria.

Il fabbricato è stato interessato inoltre dalle seguenti ulteriori pratiche edilizie:
− Concessione Edilizia n. 39 Prot. 1957 rilasciata in data 02/06/1977 su domanda presentata il 01/06/1977 per eseguire una tettoia in lamiera;
− Autorizzazione del 23/03/1985 su domanda del 23/02/1985 Prot. 925 per realizzazione di opere di pavimentazione e arredi esterni;
− Concessione Edilizia n. 17 rilasciata in data 24/07/1986 al Prot. n. 2850 su domanda presentata il 09/06/1986 per ristrutturazione complesso con ampliamento scantinato;
− Concessione Edilizia n. 94 rilasciata in data 05/12/1988 al Prot. n. 985 su domanda presentata il 22/02/1988 per variante alla CE n. 17/86;
− CIL art. 26 L 47/85 depositata il 07/01/1992 al Prot. n. 72 per sostituzione pavimentazione interna, rimozione e sostituzione di controsoffittatura in cartongesso, opere di pitturazione;
− Autorizzazione n. 1 rilasciata il 09/01/1992 Prot. n. 71 su domanda depositata il 07/01/1992 per sostituzione di n. 4 telai in alluminio con altri in ferro e la sostituzione dei relativi cristalli del prospetto principale dell'edificio;
− Autorizzazione n. 2 rilasciata il 09/01/1992 al Prot. n. 112 per sostituzione di n. 4 telai in alluminio con altri in ferro e la sostituzione dei relativi cristalli del prospetto principale dell'edificio;
− Autorizzazione n. 2 rilasciata il 09/01/1992 al Prot. n. 112 per smontaggio pensilina in struttura metallica;
− Concessione Edilizia n. 1 rilasciata in data 04/02/1992 al Prot. n. 8246 su domanda presentata il 23/12/1991 per risanamento della facciata principale dell'edificio;
− Permesso di Costruire n. 17/2006 rilasciato in data 12/04/2006 su domanda presentata al Prot. n. 10430 in

data 29/10/2005 per eseguire l'ampliamento di locale ad uso laboratorio di pasticceria-gelateria;
− Denuncia di Inizio Attività depositata in data 14/12/2006 al Prot. 12634 in variante al PdC n. 17/2006;
− Denuncia di Inizio Attività depositata in data 12/06/2007 al Prot. 5583 in variante al PdC n. 17/2006 e alla DIA Prot. 12634/2006;
− Certificato di Conformità Edilizia e Agibilità Parziale rilasciato in data 05/03/2008 su domanda presentata al Prot. n. 7623 in data 07/08/2007 riferita al sub 15
− Nulla Osta temporaneo n. 3/2007 rilasciato il 28/12/2007 su domanda presentata in data 29/10/2005 al prot. 10431 per installazione di una struttura temporanea amovibile (durata nulla osta 5 anni);
− CILA Prot. n. 7799/2021 del 22/09/2021 per opere di manutenzione straordinaria al piano seminterrato.
Lo stesso perito stimatore precisa quanto segue: "*L'appartamento è stato edificato con Licenza di Costruzione n. 24/1969;*
successivamente con Concessione Edilizia n. 2/1977, che ha riguardato anche l'ampliamento del laboratorio per pasticceria al piano terra, è stato ampliato il terrazzo al piano secondo. Si precisa che in detti elaborati grafici non sono rappresentati i piani superiori al primo e l'ampliamento del terrazzo è rappresentato esclusivamente nei prospetti allegati al titolo edilizio. Inoltre si dà atto che negli elaborati grafici allegati alla Concessione Edilizia n. 17/1986 (che ha riguardato la ristrutturazione del complesso), l'appartamento in parola viene rappresentato con la dicitura "invariato" sebbene presenti modeste differenze con il titolo precedente. Pertanto, dal confronto tra l'elaborato grafico allegato ai titoli edilizi legittimi (Licenza di Costruzione n. 24/1969 e Concessione Edilizia n. 2/1977) e lo stato di fatto rilevato, sono emerse, per l'appartamento oggetto di stima, tra le altre, le seguenti difformità: modeste traslazioni di alcune pareti interne, in parte riconducibili alle tolleranze costruttive di cui all'art. 19-bis della L.R. 23/2004; accorpamento del ripostiglio al servizio igienico con realizzazione di doccia in nicchia; eliminazione della preesistente doccia in nicchia e accorpamento della relativa superficie alla cucina; presenza di una ringhiera metallica a delimitazione di una porzione del terrazzo di proprietà dell'unità immobiliare confinante (oggetto di altro lotto).
Non sono state reperite pratiche edilizie riferite alla realizzazione del posto auto esterno sulla corte comune.
Si rende necessario presentare idonea pratica edilizia a sanatoria, nel rispetto della normativa vigente in materia sismica, igienico-sanitaria e urbanistica, nonché previo pagamento della relativa sanzione pecuniaria non inferiore a € 1.000,00 oltre ad eventuali oneri non pagati e ai diritti di segreteria.
La regolarizzazione edilizia dei beni pignorati sarà da espletare a cura e spese 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:
L'appartamento risulta occupato da una delle debitrici. Il posto auto risulta occupato da una autovettura di proprietà di familiari della debitrice.

LOTTO n. 3 Imm.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

(come da relazione tecnica agli atti)

Piena proprietà di porzioni di fabbricato site nel Comune di Dozza, frazione Toscanella, in Via Emilia nn. 93-95-97 (catastalmente n. 99), costituite da:

- locale ad uso bar-pasticceria con servizi al piano terra;
- laboratorio con ufficio, spogliatoi e servizi al piano terra;
- magazzino con ripostigli al piano interrato;
- autorimessa al piano interrato;
- centrale termica al piano interrato e area esterna esclusiva di pertinenza.

Beni da regolarizzare dal punto di vista edilizio e catastale a cura e carico dell'aggiudicatario. Classe energetica "C" per il bar/pasticceria e "D" per il laboratorio.

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 Dozza, foglio **16**:

- Particella **239**, sub. **14**, z.c. 2, Categoria C/2, Classe 3, Consistenza 198 m², superficie Totale: 231 m², Rendita Euro 685,13, Via Emilia n. 99 Piano S1;
- Particella **239**, sub. **15**, z.c. 2, Categoria C/3, Classe 3, Consistenza 176 m², superficie Totale 202 m², Rendita Euro 763,53, via Emilia n. 99 Piano T;
- Particella **239**, sub. **16**, z.c. 2, Categoria C/1, Classe 3, Consistenza 136 m², superficie Totale 145 m², Rendita Euro 2.570,72, via Emilia n. 99 Piano T;
- Particella **239**, sub. **26**, z.c. 2, Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 88 m², superficie Totale 101 m², Rendita Euro 404,49, via Emilia n. 99 Piano S1;
- particella **239**, sub. **17** (B.C.N.C. disimpegno e vano scala comuni ai soli subb 14, 15 e 16);
- particella **239**, sub **19** (B.C.N.C. centrale termica comune ai soli subb 14, 15 e 16);
- particella **239**, sub **25** (B.C.N.C. area esterna comune ai soli subb 15 e 16).

Come espressamente evidenziato nella perizia estimativa del perito stimatore Ing. Rosina Boccuti depositata nel fascicolo della procedura, 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 Ing. Rosina Boccuti per l'immobile oggetto di trasferimento, facente parte di un fabbricato costruito in data successiva al 1° settembre 1967, agli atti del Comune di Dozza risultano rilasciati i seguenti titoli abilitativi:

− Licenza di Costruzione Prot. n. 24 rilasciata in data 05/04/1969 su domanda presentata al Prot. n. 1174 in data 20/03/1969 riferita alla demolizione e ricostruzione di casa da adibirsi a negozi ed alloggi superiori;

− Variante alla Licenza di Costruzione n. 24/1969, su domanda presentata in data 22/07/1970 Prot. 2681;

− Autorizzazione di Abitabilità Prot. n. 24 rilasciata in data 28/08/1970 su domanda presentata al Prot. n. 3125 del 24/08/1970;

− Concessione Edilizia n. 2 rilasciata in data 09/03/1977 su domanda presentata al Prot. n. 6 del 03/01/1977 per l'ampliamento del laboratorio per pasticceria;

− Concessione Edilizia n. 39 Prot. 1957 rilasciata in data 02/06/1977 su domanda presentata il 01/06/1977 per eseguire una tettoia in lamiera;

− Autorizzazione del 23/03/1985 su domanda del 23/02/1985 Prot. 925 per realizzazione di opere di

pavimentazione e arredi esterni;
Concessione Edilizia n. 17 rilasciata in data 24/07/1986 al Prot. n. 2850 su domanda presentata il 09/06/1986 per ristrutturazione complesso con ampliamento scantinato;
− Concessione Edilizia n. 94 rilasciata in data 05/12/1988 al Prot. n. 985 su domanda presentata il 22/02/1988 per variante alla CE n. 17/86;
− CIL art. 26 L 47/85 depositata il 07/01/1992 al Prot. n. 72 per sostituzione pavimentazione interna, rimozione e sostituzione di controsoffittatura in cartongesso, opere di pitturazione;
− Autorizzazione n. 1 rilasciata il 09/01/1992 Prot. n. 71 su domanda depositata il 07/01/1992 per sostituzione di n. 4 telai in alluminio con altri in ferro e la sostituzione dei relativi cristalli del prospetto principale dell'edificio;
− Autorizzazione n. 2 rilasciata il 09/01/1992 al Prot. n. 112 per sostituzione di n. 4 telai in alluminio con altri in ferro e la sostituzione dei relativi cristalli del prospetto principale dell'edificio;
− Autorizzazione n. 2 rilasciata il 09/01/1992 al Prot. n. 112 per smontaggio pensilina in struttura metallica;
− Concessione Edilizia n. 1 rilasciata in data 04/02/1992 al Prot. n. 8246 su domanda presentata il 23/12/1991 per risanamento della facciata principale dell'edificio;
− Permesso di Costruire n. 17/2006 rilasciato in data 12/04/2006 su domanda presentata al Prot. n. 10430 in data 29/10/2005 per eseguire l'ampliamento di locale ad uso laboratorio di pasticceria-gelateria;
− Denuncia di Inizio Attività depositata in data 14/12/2006 al Prot. 12634 in variante al PdC n. 17/2006;
Denuncia di Inizio Attività depositata in data 12/06/2007 al Prot. 5583 in variante al PdC n. 17/2006 e alla DIA Prot. 12634/2006;
− Certificato di Conformità Edilizia e Agibilità Parziale rilasciato in data 05/03/2008 su domanda presentata al Prot. n. 7623 in data 07/08/2007 riferita al sub 15;
− Nulla Osta temporaneo n. 3/2007 rilasciato il 28/12/2007 su domanda presentata in data 29/10/2005 al prot. 10431 per installazione di una struttura temporanea amovibile (durata nulla osta 5 anni);
− CILA Prot. n. 7799/2021 del 22/09/2021 per opere di manutenzione straordinaria al piano seminterrato.
Lo stesso perito stimatore precisa quanto segue: "*Per i beni oggetto del presente lotto, la verifica della conformità edilizia è stata effettuata con riferimento ai seguenti titoli abilitativi:*
- per il sub. 14 (magazzino), alla Concessione Edilizia n. 94/1988;
- per il sub. 15 (laboratorio), alla D.I.A. Prot. n. 5583/2007;
- per il sub. 16 (bar/pasticceria), alla Concessione Edilizia n. 1/1992 e alla D.I.A. Prot. n. 5583/2007;
- per il sub. 26 (autorimessa), alla C.I.L.A. Prot. n. 7799/2021.
Dal confronto con lo stato rilevato in sede di sopralluogo sono emerse, tra le altre, le seguenti difformità:
- Sub. 14 – Magazzino: diverse dimensioni degli spazi interni; diversa destinazione d'uso della porzione del locale contigua al corsello sub. 29 (che risulta legittimamente ad uso "garage", catastalmente censita come magazzino, e attualmente utilizzata a magazzino/deposito);
presenza di scaffalatura in muratura; diversa destinazione d'uso dei locali sottoscala, attualmente utilizzati a lavanderia e del locale ex box-doccia attualmente utilizzato a ripostiglio;
- Sub. 15 – Laboratorio: diverse dimensioni degli spazi interni;
variazione delle dimensioni di alcune aperture esterne; presenza di una nicchia sulla parete contigua alla zona spogliatoio;
- Sub. 16 – Bar/Pasticceria: diversa altezza interna dovuta alla presenza di pedane a pavimento e controsoffitti ribassati;
- Sub. 26 – Autorimessa: modesta differenza delle dimensioni degli spazi interni; diversa conformazione del pilastro contiguo al corsello comune sub. 29. Si evidenzia inoltre che, in sede di sopralluogo, l'autorimessa risultava utilizzata come magazzino a servizio prevalentemente dell'attività del bar/pasticceria;
- Sub. 19 – Centrale termica comune: diverse dimensioni interne;
Sub. 25 – Area esterna comune: nell'area esterna sul confine sud sono presenti due manufatti accessori adibiti al ricovero dei contatori e dei rifiuti, rispettivamente uno in muratura e l'altro in struttura metallica con pannellature plastiche, per i quali non sono state reperite pratiche edilizie. Si rileva inoltre la presenza

di una struttura temporanea direttamente collegata al bar/pasticceria, funzionale alla sosta dei clienti, per la quale il Nulla Osta n. 3/2007 risulta scaduto e non rinnovato.
Per le difformità riscontrate si renderà necessario presentare idonea pratica edilizia a sanatoria, nel rispetto della normativa vigente in materia sismica, igienico-sanitaria e urbanistica, nonché previo pagamento della relativa sanzione pecuniaria non inferiore a € 2.000,00 oltre ad eventuali oneri non pagati e ai diritti di segreteria ".
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 "**D**" e "**C**".

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 al momento del sopralluogo i beni censiti ai subb. 14 (magazzino), 15 (laboratorio), 16 (bar-pasticceria) e ai subb. 17, 19 e 25 risultavano occupati con regolare contratto di affitto registrato antecedentemente alla data di trascrizione della procedura di Liquidazione Giudiziale.
Relativamente al sub 26 (autorimessa), in sede di sopralluogo è emerso che l'unità immobiliare risulta attualmente utilizzata, in assenza di titolo, come deposito di materiale dell'attività bar-pasticceria, nonché da altri condomini;

Bologna lì 21 ottobre 2026

IL NOTAIO DELEGATO
Dott. Alberto Valeriani
Firmato digitalmente