TRIBUNALE DI BOLOGNA
Sezione Fallimentare

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

LIQUIDAZIONE CONTROLLATA EX ART. 213 E 275 C.C.I.I.
LIQUIDAZIONE CONTROLLATA N. 51/2023 -"FABIO ARCANGELI"
G.D.: Dott.ssa Arianna D'Addabbo
LIQUIDATORE: Avv. Alessandro Petitto
NOTAIO DELEGATO ALLA VENDITA: Dott. Gabriele Bertuzzi

Il Notaio delegato alla vendita Dott. Gabriele Bertuzzi, con studio in Bologna (BO), via Farini n. 13
Visti gli artt. 275 c.c.i.i. ed in quanto compatibili gli art. 213 e 216 c.c.i.i.;
Visti gli artt. 570 e ss c.p.c;
visto il Programma di liquidazione approvato dal giudice delegato in data 7 luglio 2025 e successiva integrazione approvata in data 22 agosto 2025;
vista l'ultima diserzione in data 10 giugno 2026;
vista la successiva integrazione al programma di liquidazione autorizzata in data 30 ottobre 2026;
dispone la vendita degli immobili compendio della procedura concorsuale in epigrafe fissando all'uopo:
l'udienza del giorno **20 gennaio 2027**
per il lotto unico alle ore 10.15 per quanto attiene alla vendita senza incanto
stabilendo le seguenti modalità e condizioni:
1) La vendita avrà luogo in apposita Sala sita in **Piazzetta Prendiparte n. 2- Bologna***;*
2) **Per il lotto unico il prezzo base d'asta è di <u>Euro 20.500,00</u>**
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.

4) Ulteriori condizioni d vendita:

- Si precisa che viene espressamente esclusa l'applicabilità dell'art. 572 co. 3 c.p.c. nella parte in cui si prevede la possibilità di accogliere offerte inferiori al prezzo base d'asta;

- Si precisa, altresì, che mediante apposita scrittura autenticata dal Notaio Gabriele Bertuzzi entrambe le nude proprietarie hanno dichiarato la loro disponibilità a vendere IN VIA NEGOZIALE la nuda proprietà ad un prezzo minimo.

<u>- Si precisa infine che la partecipazione alla presente procedura competitiva potrà avvenire solo mediante presentazione dell'offerta secondo le modalità indicate nel presente avviso di vendita e così anche per gli eventuali soggetti che avessero presentato un'offerta irrevocabile di acquisto prima della pubblicazione del presente avvis..</u>

5) 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, <u>entro le ore 12 dell'ultimo giorno non</u>**

Firmato Da: GABRIELE BERTUZZI Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2024 Serial#: 3fb13e0a8eed43df399ce9fa159bbba5b65aac1f

festivo precedente quello di vendita, unitamente all'istanza in bollo di partecipazione all'incanto, la ricevuta di effettuato pagamento sul Conto Corrente intestato alla procedura Arcangeli Fabio liquidazione controllata n. 51/2023 R.G. - **IBAN: IT88T0327302400000609800574** - acceso presso Solution Bank S.p.A. filiale di Via Andrea Costa n.71/G Bologna, di una somma pari al **20%** del prezzo da lui proposto, da imputarsi a cauzione.

Firmato Da: GABRIELE BERTUZZI Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2024 Serial#: 3fb13e0a8eed43df399ce9fa159bbba5b65aac1f

6) 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.

7) 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 prodotta la visura camerale e i documenti attestanti i poteri conferiti all'offerente se non evincibili dalla visura stessa. In caso di aggiudicazione sarà eventualmente richiesta alla società aggiudicataria la produzione del certificato camerale C.C.I.A.A.

8) In presenza di una pluralità di domande il Notaio delegato procederà ad una gara tra i partecipanti.

9) Relativamente alla **vendita senza incanto** l'aggiudicatario, **nel termine di 60 giorni dall'aggiudicazione**, dovrà depositare il residuo prezzo, detratto l'importo per cauzione già versato, nel CONTO CORRENTE BANCARIO sopraindicato ed informare il curatore/liquidatore dell'avvenuto adempimento di tutte le obbligazioni nascenti dall'aggiudicazione.

10) 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.

11) Quanto alla pubblicità in funzione della vendita, il notaio provvederà:

a) all'inserimento dell'avviso di vendita e della relazione di stima dell'esperto sul sito internet www.intribunale.net.

b) all'attivazione della pubblicità commerciale per estratto dell'avviso di vendita mediante pubblicazione su quotidiani d'informazione e altri giornali COME DA STANDARD DELL'UFFICIO o come da APPOSITO PROGRAMMA PUBBLICITARIO depositato presso la Cancelleria della sezione fallimentare (ivi inclusa la pubblicità sul sito www.ivgbologna.it e, di riflesso, su www.astagiudiziaria.com e www.immobiliare.it) o da concordarsi con il Giudice ed il Liquidatore.

Per informazioni tecniche relative all'immobile oggetto di vendita e anche per concordare un eventuale sopralluogo rivolgersi al Liquidatore Avv. Alessandro Petitto Tel. 051 520197, cell. 3475966141.

LOTTO UNICO

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

(come da relazione tecnica agli atti)

"**Usufrutto** su appartamento sito al piano primo di fabbricato residenziale plurifamiliare a destinazione mista composto da: ingresso, soggiorno, cucina, pranzo, disimpegno, tre camere, ripostiglio e due bagni. Autorimessa (formata da due distinti subalterni) al piano terra. Sito nel Comune di Malalbergo, località Altedo, via Nazionale n. 88". **L'usufruttuario ha compiuto il 17 settembre 2026 il sessantacinquesimo anno di età**.

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 Malalbergo, **Foglio 51**:

Firmato Da: GABRIELE BERTUZZI Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2024 Serial#: 3fb13e0a8eed43df399ce9fa159bbba5b65aac1f

- Map. 108 sub. 16, Cat. A/3, Cl. 3, vani 7,5, sup. cat. mq. 172 (escluse aree scoperte mq. 172), RC € 542,28, via Nazionale n. 88, P1;
- Map. 108 sub. 3, Cat. C/6, Cl. 4, mq. 10, sup. cat. mq. 10, RC € 40,28, via Nazionale n. 88, PT;
- Map. 108 sub. 4, Cat. C/6, Cl. 4, mq. 11, sup. cat. mq. 11, RC € 44,31, via Nazionale n. 88, PT.

NORMATIVA URBANISTICA:

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

- Licenza di costruzione prot. 1334 del 17/03/1962, rilasciata il 22/03/1962 (nuova costruzione fabbricato);
- Autorizzazione di Abitabilità prot. 4943 del 29/11/1962 rilasciata il 01/12/1962;
- Licenza di costruzione prot. 1962 del 14/05/1966, rilasciata il 16/05/1966 (nuova costruzione fabbricato di deposito);
- Concessione edilizia prot. 639 del 09/02/1980 rilasciata il 20/11/1980 (modifiche al piano terra);
- Concessione edilizia prot. 5485 del 23/10/1980 rilasciata il 17/12/1980 (variante al piano terra);
- Permesso di Abitabilità n. 6795 rilasciato il 06/03/1981.

Il perito stimatore precisa quanto segue: "*Da quanto concessionato e quanto rilevato si segnalano le seguenti difformità:*

- *modifiche interne e modifiche della configurazione del balcone per quanto riguarda l'appartamento;*
- *traslazione di porta interna su muro portante per quanto riguarda l'autorimessa.*

Si segnala inoltre che nel titolo abilitativo Licenza di costruzione prot. 1334 del 17/03/1962 il vano catastalmente denominato soggiorno viene identificato come "deposito di elementi igienici e sanitari e saloncino da esposizione".

Tale condizione può essere regolarizzata mediante presentazione di titolo abilitativo in sanatoria.

Catastalmente l'autorimessa (nella realtà costituita da unico vano) è rappresentata in due distinte planimetrie, necessario il deposito di nuova scheda catastale.

Ulteriori incongruenze rispetto allo stato legittimo possono rientrare nella definizione di tolleranze prevista ai sensi dell'art. 19-bis della L.R. 23/04 e non costituiscono abusi edilizi.

I costi per la regolarizzazione del bene, fatto salvo esito positivo di valutazione della sicurezza in materia strutturale redatta da tecnico specialista appositamente incaricato, sono stimati in € 5.000,00 circa; ogni onere 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 "**E**".

CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI:

L'immobile viene venduto senza garanzia di conformità degli impianti, con onere e spese di adeguamento a carico dell'aggiudicatario.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE:

Dalla relazione del perito risulta che l'immobile è libero e nella disponibilità della procedura.

Bologna lì 10/11/2026

Firmato Da: GABRIELE BERTUZZI Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2024 Serial#: 3fb13e0a8eed43df399ce9fa159bbba5b65aac1f

Firmato Digitalmente
IL NOTAIO DELEGATO
Dott. Gabriele Bertuzzi

Firmato Da: GABRIELE BERTUZZI Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2024 Serial#: 3fb13e0a8eed43df399ce9fa159bbba5b65aac1f