



TRIBUNALE DI BOLOGNA SEZIONE FALLIMENTARE

Liquidazione Giudiziale n. R.G. 79/2023 – BRUNO'S SRL IN LIQUIDAZIONE

Giudice Delegato: Dott.ssa Alessandra Mirabelli

Curatore: Dott.ssa Giorgia Panfili

BANDO DI VENDITA

il presente documento (in seguito “**Bando di Vendita**”) ha la finalità di illustrare e disciplinare lo svolgimento della procedura di vendita di quanto *infra* descritto, ai sensi dell’art. 216 CCII (in seguito “**Procedura di Vendita**”) giusto decreto dell’Ill.mo signor Giudice Delegato del 01/04/2024 (allegato “autorizzazione alla vendita”)

L’Istituto Vendite Giudiziarie per il circondario del Tribunale di Bologna (*Istituto Vendite Giudiziarie e Fiduciarie Srl, corrente in Castenaso, Via Ca’ dell’Orbo n. 33 C.F. 01884100346 P.IVA 01652401207*) in qualità di soggetto specializzato in persona del suo legale rappresentante pro-tempore

AVVISA

che il giorno **24 OTTOBRE 2024 ad ore 16:15**, avrà luogo la vendita/gara competitiva telematica sincrona dell’immobile sotto descritto, alle condizioni e modalità di seguito indicate

LOTTO UNO

Piena proprietà di fabbricato cielo terra, sito in Comune di San Giovanni in Persiceto (BO), frazione San Matteo della Decima, Via Sardegna n. 23, costituito da opificio di circa mq. 4.210 con annessi uffici al piano terra e primo di circa mq. 826; da un appartamento con ingresso indipendente al piano terra/primo di circa mq. 260 (composto da cucina, cucinotto, due soggiorni, tre bagni e sei camere) oltre a due autorimesse/cantina e centrale termica in edificio indipendente di circa mq. 140 e corte di pertinenza esclusiva di circa 5724 mq. catastali. L’immobile viene trasferito con i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti del fabbricato comuni per legge, titolo o destinazione

ATTUALE IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Catasto Fabbricati del Comune di San Giovanni in Persiceto (BO):

Foglio 28, Part. 54, Sub. 11, Via Sardegna n. 23 piano: T, Cat. C/6, cons. 71 mq., R.C. € 290,87

Foglio 28, Part. 54, Sub. 14, Via Sardegna n. 23 piano: T-1, Cat. A/3, classe 2, 12 vani, R.C € 1.115,55

Foglio 28, Part. 54, Sub. 15, Via Sardegna n. 23 piano: T-1, Cat. D/1, R.C. € 26.290,00

Foglio 28, Part. 54, Sub. 8, Sub. 9, Sub. 10, Via Sardegna n. 23, Cat. BCNC



TRIBUNALE DI BOLOGNA SEZIONE FALLIMENTARE

PREZZO BASE: € 900.000,00 (euro novecentomila/00)

OFFERTA MINIMA: € 675.000,00 (euro seicentotantacinquemila/00)

CAUZIONE: 20% del prezzo offerto

I RILANCI non potranno essere inferiori a:

- € 1.000,00 per valore di base di asta inferiore o pari ad € 50.000,00
- € 2.000,00 per valore di base di asta da € 50.000,01 ad € 300.000,00
- € 5.000,00 per valore di base di asta da € 300.000,01 ad € 650.000,00
- € 7.000,00 per valore di base di asta da € 650.000,01 ad € 800.000,00
- € 10.000,00 per valore di base di asta superiore ad € 800.000,01

SITUAZIONE URBANISTICO EDILIZIA – INDAGINE AMMINISTRATIVA

Si rimanda, in ogni caso e per tutte le informazioni non contenute nel presente avviso di vendita, all'elaborato peritale presente agli atti della procedura e pubblicato, **redatto dall'Arch. Stefano Capponi con studio in Bologna, Via Belfiore, n. 1, Tel.: 051/4985247, e mail: architetto.capponi@libero.it** 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.com; www.astagiudiziaria.com; asteivg.fallcoaste.it, www.immobiliare.it – sezione aste;

Come espressamente evidenziato nell'elaborato peritale "Per gli immobili oggetto di perizia, facenti parte di un fabbricato costruiti in data successiva al 1° settembre 1967, agli atti del Comune di San Giovanni in Persiceto (BO) risultano rilasciate le seguenti pratiche edilizie:

- Concessione Edilizia N. 6162/1973 del 18/06/1973 e rilasciata in data 07/12/1973 (costruzione fabbricato); - Abitabilità P.G. 4747 del 28/05/1981;- Concessione P.G. 10342/1976 del 16/12/1976 (realizzazione recinzione); - Variante in corso d'opera P.G. 3677/1981 del 23/04/1981 variante alla concessione edilizia n. 6162/1973; - Concessione Edilizia P.G. 2651/1983 richiesta il 11/03/1983 e rilasciata il 15/07/1983 (ampliamento temporaneo);- Concessione edilizia P.G. 2651/1983 richiesta il 24/04/1985 e rilasciata il 07/09/1985 (ampliamento capannone);-Concessione edilizia N. 281 P.G. 8727/1986 richiesta il 23/05/1986 e rilasciata il 17/06/1986 (pensilina su prospetto est);- Sanatoria P.G. 8911/86 richiesta il 31/05/1986 e rilasciata il 26/09/1992;- Concessione edilizia P.G. 12709/1986 richiesta il 01/09/1986 e rilasciata il 12/12/1986 (ampliamento); - Concessione edilizia P.G. 3769/1987 richiesta il 25/03/1987 e rilasciata il 15/05/1987 (variante in corso d'opera al P.G. 8727/1986); - Concessione edilizia P.G. 9575/1987 richiesta il 24/07/1987 rilasciata il 19/10/1987 (costruzione centrale termica con autorimessa); - Concessione edilizia P.G. 127/1988 richiesta il 05/01/1988 rilasciata il 24/06/1988 (variante a P.G. 9575/1987);- Concessione edilizia P.G. 9937/1988 richiesta il 28/07/1988 rilasciata il 26/10/1988 (ristrutturazione uffici); - CILA P.G. 2776/1989 del 01/02/1989 (realizzazione di servizi igienici nel capannone);- Concessione edilizia P.G. 11849/1989 richiesta il 05/08/1989 rilasciata il 07/11/1989 (variante alla P.G. 9937/1988); - Concessione edilizia N. 91/390 P.G. 10349/1991 richiesta il 31/07/1991 rilasciata il 15/11/1991 (realizzazione di due finestre su lato ovest); - Autorizzazione n 91/389 P.G. 10350 del 03/12/1991 richiesta il 31/07/1991 (sanatoria per aumento di volume e varianti interne); - Concessione edilizia N. 91/513 P.G. 14173 richiesta il 23/10/1991 rilasciata il 13/03/1992 (ampliamento); - Concessione edilizia N. 91/549 P.G. 15205 del 13/03/1992 (ampliamento con varianti interne NON REALIZZATO ma non risulta rinuncia alla pratica); - Abitabilità P.G. 173/1992 rilasciata il 26/09/1992 in seguito alla sanatoria P.G. 8911/86;- CILA P.G. 8555/1992 del 26/05/1992 (ristrutturazione interna uffici primo piano);- Concessione edilizia N.93/363 P.G. richiesta il 23/06/1993 rilasciata il 24/09/1993 (modifiche esterne);- CILA P.G. 27351/1997 del 27/11/1997 (installazione montacarichi uso appartamento);- DIA P.G. 36702/2002 del 22/10/2002 (pavimentazione esterna lato sud);- DIA P.G. 33303/2005 del 07/07/2005 (incapsulamento amianto);- CIL P.G. 45187/2013 del 03/10/2013 (consolidamento statico).

Dal confronto fra lo stato licenziato e lo stato di fatto rilevato, si sono riscontrate piccole differenze nella distribuzione interna dell'appartamento al primo piano e degli uffici. Anche all'interno del capannone risultano alcune modifiche non autorizzate relative a spostamento di divisorii/pareti in arredo delimitanti spazi ad uso archivio ed al posizionamento di alcune porte interne. In appoggio al fronte meridionale è stata realizzata una grande struttura metallica movimentabile su binari, che regge teli di pvc per coprire (tipo tenda) un planicito in cls, di circa 700 mq. Per tale struttura non si è rinvenuta



TRIBUNALE DI BOLOGNA SEZIONE FALLIMENTARE

alcuna autorizzazione e non risulta accatastata: risulta solo una pratica (DIA P.G. 36702/2002 del 22/10/2002) che autorizza la realizzazione di una pavimentazione in calcestruzzo nell'area su cui poggia la struttura in esame. Nell'area cortiliva, sul lato est, sono presenti due piccole strutture semi fatiscanti in lamiera che si ritengono abusive. Antistante l'ingresso principale esiste un piccolo edificio in muratura con copertura piana adibito parte a centrale termica e parte ad autorimessa/cantina che risulta conforme, sia urbanisticamente che catastalmente. L'area cortiliva è asfaltata e recintata. Per le difformità rilevate sarà possibile procedere alla regolarizzazione mediante la predisposizione di pratica edilizia a sanatoria. Il costo della regolarizzazione in questo caso è quantificato all'attualità in circa € 1.000,00 per oblazione oltre ai diritti di segreteria e le spese tecniche. In sede della stima si è tenuto conto dell'onere per il ripristino della conformità edilizia. L'aggiudicatario dovrà farsi carico degli oneri e delle spese per il ripristino della legittimità, (pratica edilizia a sanatoria, abitabilità e nuovo accatastamento) sollevando ai sensi dell'art. 1490 del Codice Civile gli organi della procedura esecutiva da ogni responsabilità al riguardo. In sede di stima si è tenuto conto dell'onere per la sopracitata richiesta".

La regolarizzazione del bene dovrà essere effettuata a cura e spese dell'aggiudicatario

CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI

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

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'Attestato di Prestazione Energetica per l'appartamento è stato registrato in data 22/02/2024, codice identificativo n. 07639-535392-2024, numero di accreditamento 07639, valevole sino al giorno 22/02/2034, in cui si attesta che l'immobile è posto in Classe Energetica G.

Per l'opificio risulta Attestato di Prestazione Energetica registrato in data 21/03/2023, codice identificativo n. 02421-418821-2023, numero di accreditamento 02421, valevole sino al giorno 21/03/2033, in cui si attesta che l'immobile è posto in Classe Energetica D.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Immobile occupato da terzi. Le unità immobiliari verranno liberate con oneri ed adempimenti a carico della procedura, entro 90 giorni dalla data di saldo del prezzo, in attuazione del provvedimento di rilascio del G.D.

DETERMINA

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

MODALITA' DI VENDITA SINCRONA TELEMATICA

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 pura come definita dall'art. 21 del DM 32/2015 che prevede che i rilanci possono essere formulati soltanto in modalità telematica.

L'offerta di acquisto deve essere presentata:

- in modalità telematica, previo accesso al sito www.asteivg.fallcoaste.it, selezionando il bene di interesse e, tramite il comando "Iscriviti alla vendita", compilando il modulo ministeriale di "presentazione offerta. 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



TRIBUNALE DI BOLOGNA SEZIONE FALLIMENTARE

nel sito ufficiale del Ministero al seguente indirizzo:
https://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/ManualeUtenteOfferta06_08_2021.pdf;

Gli offerenti partecipano alle operazioni di vendita mediante la connessione al sito www.asteivg.fallcoaste.it .
Tra 120 e 180 minuti prima della gara le offerte verranno trasmesse al gestore della vendita.

Gli ammessi alla gara riceveranno, 30 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 assistenza in merito alla presentazione delle offerte telematiche si potrà contattare il numero 0444 346211o scrivere all'indirizzo help@fallco.it.

IVGBOLOGNA 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 da IVGBOLOGNA al termine dell'apertura delle buste telematiche 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:

- bonifico bancario sul conto corrente separato/conto cauzioni ex L. 27 dicembre 2013 n. 147 identificato dal seguente **IBAN: IT07D053873707000003870078** intestato a **ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE E FIDUCIARIE SRL**. Conto corrente intrattenuto presso BPER BANCA SPA, Filiale di San Lazzaro di Savena, Via Emilia n. 149.

Tale importo sarà trattenuto in caso di decadenza dell'aggiudicatario ex art. 587 c.p.c..

Il deposito dell'offerta telematica dovrà avvenire entro le ore 12:00 del giorno precedente la data di vendita (pertanto entro le ore 12:00 del 23/10/2024).

Il bonifico, con causale "versamento cauzione", 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**, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. **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.

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



TRIBUNALE DI BOLOGNA SEZIONE FALLIMENTARE

All'offerta 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 del presentatore.

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

L'esame delle offerte telematiche e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuata presso L'Istituto Vendite Giudiziarie e Fiduciarie Srl, in Castenaso (BO), loc. Villanova, Via Ca' dell'Orbo n. 33.

IVGBOLOGNA utilizzerà il portale www.asteivg.fallcoaste.it. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte da IVGBOLOGNA solo nella data ed all'orario fissati per la vendita, sopra indicati.

La partecipazione degli offerenti alle operazioni di vendita avrà luogo **esclusivamente tramite l'area riservata** del sito www.asteivg.fallcoaste.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta.

Si precisa che **anche nel caso di mancata connessione 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 www.asteivg.fallcoaste.it 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'esame delle offerte telematiche 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 quanto sopra stabilito; 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, **IVGBOLOGNA 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 telematica.



TRIBUNALE DI BOLOGNA SEZIONE FALLIMENTARE

Gli interessati all'acquisto possono visionare il compendio collegandosi al Portale delle Vendite Pubbliche e utilizzando l'apposito form di "richiesta prenotazione visita" oppure inviando una email ad IVGBOLOGNA, alla seguente e mail: ivgbolognaimmobili@astagiudiziaria.com

4 - Trasferimento del bene – Atto Notarile – Notaio dott.ssa Stefania Albini

Il trasferimento del bene verrà formalizzato con rogito davanti al Notaio Dott.ssa Stefania Albini, con studio in Argelato (BO), Via Don Francesco Pasti n. 36, iscritta al Distretto Notarile di Bologna, tel. 051.0874922, indirizzo e- mail salbini@notariato.it, il cui onorario ed accessori, oltre i relativi costi di trasferimento, nonché le imposte e tasse determinati per il trasferimento del bene ai sensi della disciplina vigente (es: imposta di registro e per la trascrizione, nonché imposte ipotecarie e catastali, etc.) bolli ed onorari connessi e relativi al trasferimento del bene **saranno a totale ed integrale carico di parte aggiudicataria.**

L'onorario notarile per l'atto di trasferimento immobiliare è dovuto nell'ammontare fisso, sotto determinato, a scaglioni sul prezzo di aggiudicazione – a carico dell'aggiudicatario/acquirente -:

aggiudicazione da euro	ad euro	€
200.000,00	300.000,00	2.800,00 + accessori
300.000,00	500.000,00	3.400,00 + accessori
500.001,00	750.000,00	4.000,00 + accessori
750.000,00	oltre	4.500,00 + accessori

Le spese e gli onorari notarili per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli, saranno sostenute dalla procedura (*come infra meglio specificato*).

L'attività del soggetto specializzato alla vendita, ex art. 216, comma 7 CCII: **Istituto Vendite Giudiziarie e Fiduciarie Srl, sarà svolta senza oneri a carico di parte aggiudicataria. Il compenso del soggetto specializzato verrà saldato dalla procedura di Liquidazione Giudiziale con privilegio sul ricavato della vendita.**

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).**

La vendita è soggetta alle imposte: I.V.A., e/o imposta di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge; tali oneri fiscali dovranno essere versati in favore del Notaio rogante (ad eccezione dell'IVA se applicabile alla vendita) nel termine medesimo previsto per il saldo del prezzo unitamente all'onorario notarile ed accessori, oltre i relativi costi di trasferimento, bolli ed onorari connessi e comunque entro la data fissata per il rogito. A tal fine, dopo l'aggiudicazione provvisoria, il Notaio provvederà a comunicare all'aggiudicatario gli importi dovuti per addivenire al trasferimento di proprietà e alle attività connesse ed il relativo onorario ed accessori per il confezionamento dell'atto di trasferimento immobiliare. Il Notaio, previo accordo con il Curatore, convocherà presso il proprio studio – entro 30 giorni dall'avvenuto saldo del prezzo o contestualmente al saldo prezzo – l'aggiudicatario a mezzo pec o a mezzo posta elettronica ordinaria da inoltrarsi almeno sette giorni prima della data fissata per la stipula dell'atto di compravendita immobiliare. **Successivamente all'aggiudicazione seguirà specifica comunicazione con invio delle coordinate bancarie per effettuare i pagamenti afferenti al saldo prezzo ed i pagamenti relativi agli oneri di trasferimento ivi compreso l'onorario ed accessori notarile per l'atto di trasferimento immobiliare (quest'ultimo, - onorario notarile - nell'ammontare fisso come sopra determinato sul valore di aggiudicazione).**

Se l'aggiudicatario intenderà, sussistendone i presupposti, beneficiare delle agevolazioni per la cd. "prima casa" o di altre agevolazioni previste dalla legge, dovrà dichiararlo successivamente all'aggiudicazione o mediante apposita dichiarazione scritta contenente l'attestazione della sussistenza dei requisiti di legge, da comunicare al



TRIBUNALE DI BOLOGNA SEZIONE FALLIMENTARE

Notaio rogante.

In caso di rifiuto o inadempimento dell'obbligo di versare quanto sopra, **nel termine indicato di 120 giorni**, l'aggiudicazione si intenderà revocata automaticamente e la cauzione a corredo dell'offerta sarà trattenuta dalla procedura a titolo di penale per l'inadempimento, salvo il risarcimento del maggior danno. In tale caso, IVGBOLOGNA potrà ripetere l'esperimento di vendita.

L'aggiudicatario sarà immesso nel possesso dei beni dal Curatore o da soggetto dallo stesso appositamente delegato, successivamente all'attuazione dell'ordinanza di rilascio del GD.

Dalla data di immissione in possesso saranno a carico dell'acquirente tutti gli oneri relativi ai detti beni, compresi quelli relativi alla vigilanza, alle utenze, imposte e tasse, e ogni altro onere di pertinenza.

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 (se purgabili) saranno cancellate tempestivamente, **dopo il saldo del prezzo a cura e spese della procedura** (v. infra al punto successivo – punto 6-);
- 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).

6 - Cancellazione gravami - Avvertimenti e disposizioni generali

Si avvertono gli offerenti che, la cancellazione delle eventuali iscrizioni relative ai diritti di prelazione (ipoteche, etc), nonché delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi e di ogni altro vincolo esistente sull'immobile sarà ordinata dal giudice competente, **successivamente al saldo del prezzo, ai sensi dell'art. 217, comma 2 CCII**. Gli adempimenti – *da effettuarsi successivamente alla stipula del rogito notarile* - le spese e gli onorari notarili per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli, saranno sostenute dalla procedura.

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, ai sensi dell'art. 216, comma 2 CCII**.

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



TRIBUNALE DI BOLOGNA SEZIONE FALLIMENTARE

offerte, nonché delle condizioni generali di vendita; di accedere per la verifica fisica all'immobile tramite il soggetto specializzato IVGBologna. A tal fine le richieste di accesso possono essere richieste a mezzo e email all'indirizzo di posta elettronica ivgbolognaimmobili@astagiudiziaria.com o tramite il Portale delle Vendite Pubbliche.

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 ex art. 217, comma 1 CCII. 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. 216, comma 5 CCII, 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.ivgbologna.it; www.fallcoaste.it; www.asteivg.fallcoaste.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.

Castenaso, li 19 luglio 2024

Istituto Vendite Giudiziarie e Fiduciarie Srl
(soggetto specializzato ex art. 216 CCII)

Il Direttore
Avv. Emanuele Bracci

