



TRIBUNALE DI BOLOGNA
Sezione Fallimentare

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Liquidazione Giudiziale N. 76/23
“VI.MA. TRADING S.R.L. ”
G.D. : Dott. Maurizio Atzori
CURATORE Dott.ssa Carlotta Ropa
NOTAIO DELEGATO ALLA VENDITA: Dott. Luca Montalti

Il Notaio delegato alla vendita Dott. Luca Montalti, con studio in Baricella (Bo), via Europa, 17

Visto l'art.213 CC.II .,

Visto il Programma di liquidazione approvato dal giudice delegato Dott. Maurizio Atzori in data 29.05.2024, vista la nuova nomina del Notaio delegato alla vendita del 30.05.2024, vista l'integrazione del programma di liquidazione approvato dal Giudice Delegato in data 12.08.2024 dispone la vendita del compendio immobiliare della procedura di liquidazione in epigrafe disciplinata dagli art.li 532 e 570 c.p.c. e ss. fissando all'uopo:

l'udienza del giorno **11 Dicembre 2024**

per il lotto unico alle ore **10.00** per quanto attiene alla vendita senza incanto

stabilendo le seguenti modalità e condizioni:

- 1) La vendita avrà luogo presso il Tribunale Civile di Bologna in apposita Sala situata in **Piazzetta Prendiparte n. 2 - Bologna**;
- 2) **Per il lotto 1 il prezzo base d'asta è di Euro 220.000,00**
- 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.

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 – 2° piano, ultimo termine 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 presso **EMIL BANCA, FILIALE DI Bologna Via D'Azeglio, 59**

IBAN:IT89U070720241100000735694

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) **Si precisa altresì che è esclusa l'applicabilità dell'art. 572 3° comma C.p.c. nella parte in cui si prevede la possibilità di accogliere offerte inferiori al prezzo base d'asta.**

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 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°.

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 e di riflesso su www.astagiudiziaria.com e www.immobiliare.it
- 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 o il liquidatore.

Il Liquidatore provvederà alla Pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche dell'avviso di vendita secondo le modalità previste dal Ministero di Grazia e Giustizia e pubblicate sul relativo sito istituzionale.

Per informazioni tecniche relative all'immobile oggetto di vendita e anche per concordare un eventuale sopralluogo rivolgersi al curatore Dott.ssa Carlotta Ropa - tel. 333/5330326.

LOTTO UNICO

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

(come da relazione tecnica agli atti)

Porzione centrale di immobile ad uso artigianale, sito in Valsamoggia (Bo) – frazione Bazzano – via Caduti di Sabbiuo n.22. Le superfici lorde, puramente a titolo indicativo, sono circa le seguenti: Piano terra mq. 277 - Area cortiliva nel retro mq. 62.

L'immobile è dotato di un unico accesso carraio dalla corte comune; nel retro è presente un'area cortiliva esclusiva accessibile da un portone.

Trattasi di fatto di una porzione centrale di capannone, realizzato in struttura prefabbricata a pilastri in c.a. e travi triangolari, con pannelli a "T" per la copertura, pannelli di tamponamento esterni anch'essi prefabbricati in c.a. rifiniti con ghiaia, e finestre a nastro. La pavimentazione interna è in battuta di cemento; sono presenti inoltre alcune plafoniere a soffitto al neon di varie tipologie. Il riscaldamento nella porzione produttiva avviene tramite un classico generatore d'aria alimentato a gas di città, mentre negli uffici sono presenti due split alimentati da una macchina esterna con pompa di calore e condizionamento.



“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 Liquidazione Giudiziale”.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il bene oggetto della presente relazione risulta censito nel:

Catasto dei Fabbricati - Comune di Valsamoggia – Sezione Bazzano - foglio **10** con il mappale **677**
Via Castelfranco n.10/B – piano T – categoria D/1 – rendita Euro 2.065,83;

Catasto Terreni – Comune di Valsamoggia – Sezione Bazzano - foglio **10** mappale **683** - corte urbana di mq. 62 (corte nel retro);

Catasto terreni – Comune di Valsamoggia – Sezione Bazzano Foglio **10** mappale **681** - comproprietà indivisa in ragione di 1/7 (un settimo) dell’area adibita a cortile e parcheggio, quale area urbana di mq. 1.751.

Detta area risulta intestata ad altri soggetti, in parte con quote evidentemente errate in quanto il totale esubera i 7/7 (sette settimi) ed in parte con l’indicazione “Da verificare”. Dati desunti dalla relazione notarile ventennale agli atti aggiornata al 29.12.2023.

Vi è corrispondenza tra i dati catastali, i dati riportati nella relazione notarile, e quanto in possesso della società. Ai sensi dell’articolo 29, comma 1 bis, della Legge 52/85, come modificata ed integrata dal decreto legge 21 maggio 2010 n. 78, **non si** attesta la conformità della planimetria per modifiche interne.

La regolarizzazione sarà da espletare a cura e spese dell’agjudicatario.

In particolare, come espressamente evidenziato in perizia dal perito stimatore Geom. Marco Gozzoli, risultano:

a) atto di compravendita notaio dr. del 9 gennaio 1982 Rep. n. 7810 si fa presente che il trasferimento viene fatto ed accettato col diritto di passaggio sulla strada privata di accesso alla via per Castelfranco, la cui manutenzione ordinaria e straordinaria è a carico pro quote di tutti gli utenti (come da rogito Notaio del 22 maggio 1943 Rep. 9346, trascritto a Bologna il 25 maggio 1943 all’art. 2086);

b) con le servitù reciproche per il passaggio di tubazioni e canalizzazioni di ogni genere (fognature, acque, gas, energia elettrica, telefono e quant’altro) sulle aree distinte nel NCT al Foglio 10 con i Mappali 682, 683, 684, 685, 686, 240, destinate a corti esclusive rispettivamente annesse alle porzioni di capannone cui sono adiacenti, nonché sull’area distinta col Mappale 680 del foglio 10, su cui insiste una palazzina, limitatamente ad una striscia corrente lungo il lato Nord per una larghezza di circa metri 5 (cinque), servitù costituite a favore e a carico di tutti gli immobili edificati sul lotto di mq. 4216.

NORMATIVA URBANISTICA:

Come attestato dal perito stimatore Geom. Marco Gozzoli per l’immobile oggetto di trasferimento, facente parte di un fabbricato costruito in data successiva/in data anteriore al 1° settembre 1967, agli atti del Comune di Valsamoggia risultano rilasciati i seguenti titoli abilitativi:

- Concessione Edilizia n.43 rilasciata in data 05.08.1980;

- Permesso di abitabilità n.43/80 rilasciato in data 27.06.1983 con sopralluogo da parte della USL (se pur con parere sfavorevole) e del tecnico comunale in data 23.06.1983;



- CIL (comunicazione inizio lavori) prot.381/2011 – pratica BA-10/2011 depositata dalla VI.MA Trading srl in data 17.11.2011, per lavori di manutenzione straordinaria in edificio residenziale quali modifiche interne. **Detta pratica risulta regolarmente archiviata nel sito informatico, ma è stata “momentaneamente” smarrita e pertanto non è stata prodotta.**

L’immobile in esame non è pertanto urbanisticamente rispondente in per la realizzazione di alcune modifiche interne. Il tutto sarà da regolarizzare a cura e spese dell’aggiudicatario.

A tal proposito si precisa che la procedura non è in grado di quantificare i costi e le metodologie per la regolarizzazione, che dovranno essere valutate dai potenziali aggiudicatari con l’ausilio di un proprio tecnico di fiducia di concerto con l’ufficio tecnico edilizia privata del comune di Valsamoggia.

Le ulteriori difformità rispetto alla suddetta concessione edilizia del 1980 rientrano nella tolleranza previste dall’19 bis comma 1 ter della Legge Regionale n.23/2004, in forza del sopralluogo redatto dal comune di Bazzano in data 23.06.1983 per il rilascio dell’abitabilità.

Si precisa che il solaio di copertura della zona uffici non è praticabile, e che la copertura è realizzata in lastre di cemento amianto, cosiddetto “Eternit” da bonificare a cura e spese dell’aggiudicatario.

CONFORMITA’ IMPIANTI

Non è stato possibile reperire le certificazioni degli impianti, i quali verosimilmente sembrerebbero non a norma. L’aggiudicatario ai sensi del D.M. 22.01.2008 n. 37 dovrà pertanto rinunciare irrevocabilmente alla garanzia di conformità degli impianti, e di farsi interamente carico degli oneri e delle spese dell’adeguamento degli impianti stessi alla normativa in materia di sicurezza, o degli oneri per ottenere le certificazioni, sollevando ai sensi dell’art. 1490 del codice gli organi della procedura da ogni responsabilità a riguardo.

ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA

L’immobile è dotato di Attestazione di Prestazione Energetica di cui al D.L.gs n. 192/2005 come da ultimo modificato dal D.L. n. 145 del 23 dicembre 2013 (art.1, commi 7e 8) dal quale risulta che l’immobile oggetto della presente procedura rientra nella Classe Energetica di tipo “G”

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

L’immobile è nella disponibilità della procedura, e la consegna sarà da concordare con la curatela.

Baricella lì 24 settembre 2024

IL NOTAIO DELEGATO
Dott. Luca Montalti

