



TRIBUNALE DI BOLOGNA SEZIONE FALLIMENTARE

Liquidazione Controllata n. R.G. 47/2024

Giudice Delegato: dott. Maurizio Atzori

Liquidatore: dott. Leonardo Curatolo

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. 275, comma 2 e 216, commi 2 e 12, CCII (in seguito “**Procedura di Vendita**”) giusto decreto dell’Ill.mo signor Giudice Delegato del 19/09/2024 (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 **19 dicembre 2024 ad ore 16:30 per il lotto n. 1 e successivamente ad ore 17:00 per il lotto n. 2**, avrà luogo la vendita/gara competitiva telematica sincrona mista delle unità immobiliari sotto descritte, alle condizioni e modalità di seguito indicate

LOTTO UNO

Quota indivisa pari a 2/3 di usufrutto su fabbricato residenziale indipendente, situato in Comune di Budrio (BO), località Mezzolara, Via Cavalle, n. 31-33, composto da soggiorno, cucina abitabile, disimpegno, bagno, cantina, autorimessa e portico al piano terra; disimpegno, quattro camere, lavanderia e bagno al piano primo. L’unità immobiliare dispone di ampia corte esterna esclusiva sulla quale insistono un fabbricato indipendente adibito a deposito e di un pergolato (dotato di copertura non permeabile realizzata in assenza di titolo abilitativo).

ATTUALE IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Catasto Fabbricati del Comune di Budrio:

Foglio 35, part. 9:

- sub. 8, categoria C/6, classe 5, consistenza mq 22, sup. cat. Mq. 26, R.C. € 117,03, Via Cavalle n. 31-33, P.T.;
- sub. 9 graffato 10, categoria A/7, classe 1, consistenza vani 10, sup. cat. Mq. 264 (totale escluso aree scoperte mq. 205), R.C. € 1.420,26, Via Cavalle n. 33, P.T.-1



**TRIBUNALE DI BOLOGNA
SEZIONE FALLIMENTARE**

PREZZO BASE: € 55.320,00 (euro cinquantacinquemilatrecentoventi/00)

Non sono ammesse offerte irrevocabili di acquisto inferiori al prezzo base di asta

CAUZIONE: 20% del prezzo offerto

RILANCIO MINIMO: € 2.000,00

LOTTO DUE

Piena ed esclusiva proprietà di n. 2 unità immobiliari, inserite nel medesimo fabbricato plurifamiliare a destinazione mista, dotate di accesso indipendente e fra esse internamente collegate, situate in Comune di Budrio (BO), località Mezzolara, Via Benedetto Schiassi, n. 54 (unità immobiliare n. 1) e Via Benedetto Schiassi, n. 56 (unità immobiliare n. 2).

Unità immobiliare n. 1: appartamento composto da ingresso e soggiorno al piano terra, disimpegno, soggiorno, cucina non abitabile, una camera, ripostiglio, bagno, pozzo luce e balcone al piano primo; dispone inoltre di soffitta collegata mediante scala esterna all'abitazione. Dal vano soggiorno situato al piano terra si accede direttamente all'unità immobiliare sotto descritta:

Unità immobiliare n. 2: ufficio dotato di accesso indipendente in strada principale, situato al piano terra e composto da un vano per lo svolgimento dell'attività principale, disimpegno e bagno.

Le unità immobiliari costituenti il Lotto n. 2 vengono trasferite con i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti del fabbricato comuni per legge, titolo o destinazione.

ATTUALE IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Catasto Fabbricati del Comune di Budrio:

immobile n. 1 (ABITAZIONE). Foglio 36, part. 216:

- sub. 23, categoria A/3, classe 2, consistenza vani 6, sup. cat. mq 193 (totale escluso aree scoperte mq 193), R.C. € 511,29, Via Benedetto Schiassi n. 54, P.T.-1-2;

immobile n. 2 (UFFICIO). Foglio 36, part. 216:

- sub. 22, categoria A/10, classe 1, consistenza vani 2, sup. cat. mq 56, R.C. € 599,09, Via Benedetto Schiassi n. 50, P.T.

PREZZO BASE: € 106.000,00 (euro centoseimila/00)

Non sono ammesse offerte irrevocabili di acquisto inferiori al prezzo base di asta

CAUZIONE: 20% del prezzo offerto

RILANCIO MINIMO: € 2.000,00



TRIBUNALE DI BOLOGNA SEZIONE FALLIMENTARE

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'Agr. Antonella Serra, con studio in Bologna, Via Lodovico Frati, n. 13, Tel 051/0392702 e mail: antonelloserra@virgilio.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;

LOTTO UNO: Come espressamente evidenziato nell'elaborato peritale “*fabbricato edificato antecedentemente al 1 settembre 1967 (ante '67). Pratiche edilizie:*

- *concessione edilizia n. 263 prot. 11058 del 26/09/1990 rilasciata il 27/10/1990 (ricostruzione);*
- *concessione edilizia n. 4 prot. 725 del 15/01/1991 rilasciata il 01/02/1991;*
- *concessione edilizia n. 114 prot. 6156 del 04/05/1991 rilasciata il 01/06/1991 (variante);*
- *autorizzazione di abitabilità n. 1193 prot. 8418 rilasciata il 15/10/1991;*
- *autorizzazione edilizia prot. 4815 del 14/05/1991 (realizzazione pergolato);*
- *concessione edilizia n. 232 prot. 13359 del 17/09/1992 rilasciata il 07/11/1992 8realizzazione fabbricato accessorio);*
- *D.I.A. prot. 20901 del 20/09/2002 (modifiche prospettiche).*

Strumento urbanistico: *territorio rurale ARP, Ambito agricolo di rilievo paesaggistico (art. 4.6.3 del R.U.E).*

Immobile NON regolare sotto il profilo edilizio. *Si riscontra la chiusura della copertura di pergolato con assito e coppi, ulteriori lievi non corrispondenze tra stato rilevato e stato legittimo possono essere ricondotte alla definizione di tolleranze ai sensi dell'art. 19-bis L.R. 23/04 e non costituiscono abusi. I costi per la regolarizzazione del bene sono stimati in € 5.000,00 circa.”*

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

LOTTO DUE: Come espressamente evidenziato nell'elaborato peritale, per ambedue le unità immobiliari costituenti il lotto “*fabbricati edificati antecedentemente al 1 settembre 1967 (ante '67). Pratiche edilizie:*

- *art. 26 L. 47/85 prot. 11663 del 07/11/1988 (opera interne);*
- *concessione edilizia n. 304 prot. 15957 del 22/11/1991 rilasciata il 30/12/1991 (ristrutturazione);*
- *concessione edilizia n. 63 prot. 1565 del 24/01/1995 rilasciata il 07/04/1995 (ristrutturazione);*
- *concessione edilizia n. 177 prot. 17826 del 29/07/2000 rilasciata il 09/10/2000 (risanamento conservativo);*
- *D.I.A. prot. 9075 del 24/04/2004 (varianti interne);*
- *C.I.L.A. prot. 463 del 10/01/2022 (manutenzione straordinaria).*

Strumento urbanistico: *sistema insediativo storico – ACS – centri storici (capo 4.1 del R.U.E.).*

Per immobile n. 1 “abitazione” “*immobile regolare sotto il profilo edilizio e catastale*”.

Per immobile n. 2 “ufficio” “*immobile NON regolare sotto il profilo edilizio a causa di modifiche di muratura interne. I costi per la regolarizzazione delle difformità riscontrate sono stimati in € 5.000,00*



TRIBUNALE DI BOLOGNA SEZIONE FALLIMENTARE

circa.”

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

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Lotto 1: Immobile occupato dal debitore e dal co-usufruttuario.

Lotto 2: l'unità immobiliare identificata al foglio 36, part. 216, sub. 23 (appartamento), risulta occupata da “*omissis*” in forza di contratto di locazione ad uso abitativo. Gli effetti del contratto cesseranno in data 19/06/2028 (in virtù di disdetta autorizzata dal G.D. con provvedimento del 06/09/2024). L'unità immobiliare identificata al foglio 36, part. 216, sub. 22 (ufficio), risulta occupata dalla società “*omissis*” in forza di contratto di locazione commerciale. Gli effetti del contratto cesseranno in data 19/06/2028 (in virtù di disdetta autorizzata dal G.D. con provvedimento del 06/09/2024).

DETERMINA

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

MODALITA' DI VENDITA SINCRONA TELEMATICA MISTA

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 al prezzo base di asta.

La gara si svolgerà nella modalità sincrona mista-così come definita dall'art. 22 del DM 32/2015 che prevede che i rilanci possono essere formulati sia in modalità cartacea che in modalità telematica.

L'offerta di acquisto può 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 nel sito ufficiale del Ministero al seguente indirizzo: https://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/ManualeUtenteOfferta06_08_2021.pdf;

oppure

- in modalità cartacea, come meglio descritto al punto 2 del presente avviso, presso l'Istituto Vendite Giudiziarie e Fiduciarie srl, con sede in Castenaso (BO), loc. Villanova, Via Ca' dell'Orbo n. 33 (di seguito “IVGBOLOGNA”)

Gli offerenti telematici, ovvero che hanno formulato l'offerta con modalità telematiche, 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 in modalità telematica 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



TRIBUNALE DI BOLOGNA SEZIONE FALLIMENTARE

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 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:

- offerente cartaceo e telematico: 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 dovrà avvenire entro le ore 12:00 del giorno precedente la data di vendita.

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.

L'offerente cartaceo deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) applicando la marca da bollo all'offerta presentata, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000.

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

All'offerta, sia cartacea che telematica, dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- l'importo offerto per l'acquisto del bene;
- 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 e copia del documento di identità e del codice fiscale della persona fisica che sottoscrive l'offerta – legale rappresentante, etc.



TRIBUNALE DI BOLOGNA SEZIONE FALLIMENTARE

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

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara, saranno effettuate 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 e cartacee 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:

- offerente telematico: 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;
- offerente cartaceo: mediante presenza fisica presso L'Istituto Vendite Giudiziarie e Fiduciarie Srl, in Castenaso (BO), loc. Villanova, Via Ca' dell'Orbo n. 33.

Si precisa che **anche nel caso di mancata connessione/presenza 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'apertura delle buste di offerte ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute.

Le offerte giudicate regolari abilitano automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara.

Ogni rilancio durante la gara, dovrà essere non inferiore a euro 2.000,00; 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.

Gli interessati all'acquisto possono visionare il compendio pignorato collegandosi al Portale delle Vendite 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 – Decreto di Trasferimento – Notaio dott. ssa Elena Morganti

il trasferimento del bene avverrà con Decreto di Trasferimento emesso dal G.D. la cui bozza sarà formulata dal Notaio Delegato (Notaio **ELENA MORGANTI**, con studio in Bologna (BO), Via de' Carbonesi n. 11, iscritto al Distretto Notarile di Bologna, tel. 051/6440475) il cui onorario ed accessori – **per la fase di trasferimento-**, oltre i relativi costi di trasferimento, nonché le imposte e tasse determinati per il trasferimento di ciascuna consistenza immobiliare ai sensi della disciplina vigente (es: imposta di registro e per la trascrizione, nonché imposte ipotecarie e catastali, etc.) saranno a totale ed integrale carico di parte aggiudicataria. Le spese e gli onorari notariali eventuali per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli, saranno sostenute dalla procedura (*come infra meglio specificato*).

L'aggiudicatario dovrà, inoltre, corrispondere al soggetto specializzato alla vendita ex art. 275, comma 2 e 216, commi 2 e 12, CCII: **Istituto Vendite Giudiziarie e Fiduciarie Srl, i diritti di asta, per ciascun lotto determinati sul prezzo di aggiudicazione come da tabella sottostante (nella misura indicata nella sezione "a carico aggiudicatario") entro 10 giorni dalla data di aggiudicazione, previa elaborazione della relativa fattura.:**



TRIBUNALE DI BOLOGNA
SEZIONE FALLIMENTARE

aggiudicazione da euro	ad euro	€ + iva a carico procedura	€ + iva a carico aggiudicatario
0,00	10.000,00	150,00	150,00
10.001,00	20.000,00	650,00	650,00
20.001,00	50.000,00	750,00	750,00
50.001,00	100.000,00	900,00	900,00
100.001,00	500.000,00	1.250,00	1.250,00
500.001,00	1.000.000,00	1.400,00	1.400,00
1.000.001,00	oltre	1.500,00	1.500,00

L'aggiudicatario dovrà depositare mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura, intestato a **“liquidazione controllata 47/2024”** identificato dal seguente codice **IBAN: IT35G070720241100000746037**, 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 unitamente al saldo del prezzo (ad eccezione dell'IVA se applicabile alla vendita), pertanto nel termine medesimo previsto per il saldo del prezzo unitamente all'onorario notarile ed accessori (per la redazione della bozza del Decreto di Trasferimento). 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 della bozza del Decreto di Trasferimento.

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 Notaio Delegato.

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, successivamente all'emissione dell'atto di trasferimento della proprietà dal Liquidatore o da soggetto dallo stesso appositamente delegato. Da quel momento 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, **dal Notaio Delegato 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



TRIBUNALE DI BOLOGNA SEZIONE FALLIMENTARE

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, saranno effettuate in esecuzione al Decreto di trasferimento con adempimenti a carico del Notaio Delegato ed oneri a carico della procedura. Le spese e gli eventuali onorari notarili per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli, saranno sostenute dalla procedura in forma di spesa pre-deducibile.

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, risultante dai pubblici registri, nonché agli eventuali conduttori con contratto opponibile alla procedura nonché al comproprietario ex art. 599 c.p.c., 180 disp. att. c.p.c.**

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 offerte, nonché delle condizioni generali di vendita; di accedere per 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.

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. 275, comma 2 e 216, commi 2 e 12 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.



TRIBUNALE DI BOLOGNA
SEZIONE FALLIMENTARE

Castenaso, 14 ottobre 2024

Istituto Vendite Giudiziarie e Fiduciarie Srl
(soggetto specializzato ex art. 275, comma 2 e 216, commi 2 e 12 CCII)



Il Direttore
Avv. Emanuele Bracci