



TRIBUNALE DI BOLOGNA  
Sezione Fallimentare

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

FALLIMENTO N. 212/2015

FALLIMENTO: "LDS SYSTEM S.A.S. DI PASSARINI ORIETTA & C"

G.D.: Dott.ssa Anna Maria Rossi

CURATORE: Dott. Paolo Della Casa

NOTAIO DELEGATO ALLA VENDITA: Dott. Raffaele Vannini

Il Notaio delegato alla vendita **Dott. Raffaele Vannini**, con studio in Bologna, via Dei Poeti n. 8

- Visti gli artt. 570 e ss c.p.c.

- visto il Supplemento al Programma di liquidazione approvato dal Giudice Delegato Dott.ssa Anna Maria Rossi in data 23 febbraio 2017;

- visto da ultimo il provvedimento di revoca della vendita del 18 marzo 2020;

- visto il provvedimento del Giudice delegato in data 10 luglio 2020 con cui, rilevata la impossibilità a proseguire nell'incarico del Notaio Delegato Dott. Giovanni Battista Sassoli, l'ha sostituito con il Notaio Dott. **Raffaele Vannini**;

dispone la vendita

fissando all'uopo:

l'udienza del giorno **25 novembre 2020**

per il **lotto n. 1 IMM** alle ore **10.00** per quanto attiene alla vendita senza incanto

stabilendo le seguenti modalità e condizioni:

1) La vendita avrà luogo presso la sede del Tribunale di Bologna Sala delle Colonne Via Farini n. 1 Bologna o in diverso luogo che verrà indicato dal Notaio Delegato, in caso di necessità o urgenza nascente dall'emergenza pandemica da COVID-19.

2) Per il lotto 1 IMM il prezzo base d'asta è di Euro 150.000,00

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 fallito 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 **Banca Monte dei Paschi di Siena, filiale di via Toscana n. 32, Bologna, IBAN: IT 52 V 01030 02403 000063200658** 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 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°.

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](http://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. Paolo Della Casa, tel. 051/399775.**

## PER LOTTO N. 1 IMM

### DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

(come da relazione tecnica agli atti)

Porzione di capannone artigianale con zona uffici al suo interno e corte circoscritta su tre lati, in comune di Bentivoglio (BO), via C. Monari Sardè n. 3/2° (in Catasto erroneamente Via Celestino Monari Sardè n.2 n.3.)

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 Fallimentare.

Come espressamente evidenziato dal perito stimatore Geom. Marco Gozzoli, risulta quanto segue:

- la corte **sub 2**, come riportato nell'atto di divisione del notaio Giovanni Saporì Lazzari del 19 dicembre 1990 rep. 10070, è in parte gravata da servitù perpetua e permanente di passaggio per persone e carraio da esercitarsi su una striscia larga mt. 5 dell'area cortiliva che circonda il fabbricato, come da elaborato planimetrico, allegato alla lettera "D" del medesimo atto notarile, ove il tracciato è delimitato in giallo. Altresì la corte confinante di altra proprietà (già distinta con il sub. 3 e oggi distinta con il mappale 421), è gravata dalla medesima servitù a favore della Società fallita;
- la costituzione di servitù di edificazione sul confine a favore di una società di leasing, con atto a rogito notaio Alberto Valeriani in data 30 maggio 2001 rep. n. 12149, trascritto a Bologna il 7 giugno 2001 all'art. 17191, portante la vendita, a favore di tale società da parte dell'attuale Società fallita, del mappale 134, finitimo ai beni oggetto di esecuzione. Si precisa che tale servitù non forma oggetto di apposita trascrizione

autonoma, ma risulta dal quadro "D" della nota di trascrizione della compravendita a rogito Valeriani sopra indicata;

- il riconoscimento da parte del Comune di Bentivoglio del diritto perpetuo di passaggio pedonale e carraio sull'appezzamento di terreno già censito con i mappali 237 et 243 e a favore del terreno sul quale è stato edificato il fabbricato in oggetto, come risulta nell'atto di compravendita a rogito Giovanni Saporì Lazzari in data 16 novembre 1988 rep. n. 4376.

#### ATTUALE IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

Catasto Fabbricati del Comune di Bentivoglio al foglio 34,

- mappale 135 sub 2 (corte) graffata con il sub 3 (capannone) – Via Celestino Monari Sardè n.2 n.3 – P. T-1  
- Categoria D/7 – Rendita Euro 12.209,04.

Come espressamente evidenziato nella perizia estimativa del perito stimatore Geom. Marco Gozzoli depositata nel fascicolo della Procedura Fallimentare 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 Geom. Marco Gozzoli per l'immobile oggetto di trasferimento, agli atti del Comune di Bentivoglio (BO) risultano rilasciati i seguenti titoli abilitativi:

- Concessione edilizia n. 20 del 18.04.1990.

Lo stesso perito stimatore precisa quanto segue. *"Lo stato di fatto dei luoghi non è conforme a quanto indicato negli elaborati grafici allegati alla suindicata concessione edilizia, per le difformità di seguito riportate:*

- *varie difformità alla distribuzione degli spazi interni negli uffici;*
- *varie difformità nella dimensione delle forature delle finestre esterne;*
- *apertura di porta su muro portante tra la mensa e lo spogliatoio degli uomini;*
- *la scala di collegamento tra gli uffici del piano terra e primo è difforme dal progetto;*
- *suddivisione della porzione produttiva, originariamente progettata come un unico ambiente open space, mediante la creazione di un locale ad uso laboratorio di circa mq.120;*
- *la porzione ad uso ufficio-ripostiglio e servizio igienico prevista nell'angolo nord-est del capannone non è stata realizzata;*
- *realizzazione di un soppalco in ferro di mq.26 circa, con accesso diretto agli uffici del piano primo, o dal piano terra mediante apposita scala;*
- *apertura di una finestra interna su muro portante al piano primo uffici, e di una porta, sempre su muro portante, di collegamento con il soppalco abusivo.*

*Si segnala inoltre la presenza di altri due soppalchi in ferro non praticabili, ad uso magazzino e sostegno di macchinari, di dimensione rispettivamente mt.6,00 x 8,50 e 7,00 x 10,00 circa.*

*Infine l'immobile è inoltre privo della conformità edilizia ed agibilità.*

**L'immobile non è pertanto urbanisticamente conforme, nonché privo del certificato di conformità edilizia ed agibilità. Il tutto sarà da regolarizzare a cura e spese dell'aggiudicatario.**

Il perito, segnala, altresì: *"il manto di copertura in pannelli di cemento amianto cosiddetto "eternit". A tal proposito si precisa che la bonifica della copertura dal cemento-amianto sarà da redigere 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 dei Attestati 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), dai quali risulta che l'immobile oggetto della presente procedura rientra nella Classe Energetica di tipo "D" e 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'immobile attualmente è occupato senza titolo. La liberazione è da concordare con la curatela.

Bologna li 9 settembre 2020

IL NOTAIO DELEGATO

Dott. Raffaele Vannini

