



TRIBUNALE DI BOLOGNA
Sezione Fallimentare

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

FALLIMENTO N. 12/2020

FALLIMENTO: "IMMOGEST SRL"

G.D.: Dott. Fabio Florini

CURATORE: Dott. Claudio Maccaferri

NOTAIO DELEGATO ALLA VENDITA: Dott. Marco Orlandoni

Il Notaio delegato alla vendita Dott. **Marco Orlandoni** con studio in Bologna, P.zza Trento e Trieste n. 2
Visti gli artt. 570 e ss c.p.c.

visto il Programma di liquidazione approvato dal giudice delegato Dott. Fabio Florini in data 4 marzo 2021,
dispone la vendita degli immobili compendio della procedura fallimentare in epigrafe fissando all'uopo:
l'udienza del giorno **26 maggio 2021**

per il **lotto 1 Imm. (corrispondente al lotto unico della perizia)** alle ore **10,20** per quanto attiene alla
vendita senza incanto

stabilendo le seguenti modalità e condizioni:

1) La vendita avrà luogo nella "Sala della Traslazione", P.zza San Domenico n. 13 Bologna;

2) Per il **lotto 1 Imm. (corrispondente al lotto unico della perizia)** il prezzo base d'asta è di **Euro
400.000,00**

**Si precisa che con l'acquisto dell'immobile l'aggiudicatario sarà tenuto al subentro nelle
corrispondenti quote della società Centergross s.r.l.**

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, 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 presso la **Emil Banca filiale di via Toscana n. 105
Bologna, Iban IT64F0707202401000000443691** 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 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.

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. Claudio Maccaferri tel. 0516239511.

Maggiori informazioni possono essere fornite dall'Ufficio Unico Vendite sito nel il Tribunale di Bologna, via Farini n. 1, piano 2°.

LOTTO 1 IMM. (corrispondente al lotto unico della perizia)

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

(come da relazione tecnica agli atti)

Immobile ad uso commercio all'ingrosso sviluppato su due livelli, sito all'interno del noto complesso Centergross, in comune di Argelato (Bo), frazione Funo, via dei Setaioli – Blocco 2. Si tratta di fatto della classica porzione di unità immobiliare tipo "schiera" che contraddistingue le tipologie edilizie del Centergross.

Si precisa che all'immobile innanzi descritto competono n.15.538 quote del valore nominale di Euro 0,52 ciascuna nella società "Centergross – Centro per il commercio all'ingrosso di Bologna srl" così come previsto dall'art. 7 dello statuto del Centergross . In sostanza l'aggiudicatario dovrà rilevare dette quote per una spesa di oltre Euro 8.000 (Euro 8.079,76 salvo conguagli o modifiche).

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 Argelato, foglio 43:

- mappale 169, sub. 4,- categoria D/8, rendita Euro 8.840,00, via A. Gramsci n.2 (in realtà via dei Setaioli - Blocco 2) piani T-1°.

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 catastale per modifiche interne e differenti altezze interne. La regolarizzazione sarà da espletare a cura e spese dell'aggiudicatario.

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 al 1° settembre 1967, agli atti del Comune di Argelato risultano rilasciati i seguenti titoli abilitativi:

- Licenza Edilizia n.567 rilasciata in data 20.05.1974 per la costruzione del complesso mappale 169;
- Licenza Edilizia in variante n.766 rilasciata in data 18.06.1976;
- Collaudo e rilascio agibilità in data 02.06.1977;
- Concessione Edilizia n.822 rilasciata in data 13.09.1984 per l'apertura di una vetrina;
- Concessione Edilizia n.1053/88 rilasciata il 15.05.1986 per la realizzazione del trapiano (piano primo);
- Concessione Edilizia n.116/2002 rilasciata in data 16.04.2003 per l'ampliamento del retro (vano e pensilina);
- DIA (denuncia di inizio attività) a sanatoria n.143 depositata il 15.11.2004 prot.11576 (SUAP) e presso il comune di Argelato in data 19.11.2004 prot.16400.

Lo stesso perito stimatore precisa quanto segue: *"L'immobile è privo del certificato di agibilità relativamente all'intero piano primo, nonché all'ampliamento del retro di cui alla C.E. 116/2002 (magazzino e pensilina). Inoltre rispetto agli ultimi titoli edilizi (C.E. n.116/02 e DIA n.143/04) l'immobile presenta le seguenti difformità.*

- Innanzitutto la porzione in esame è frutto di un frazionamento di un immobile di maggior dimensioni, il cui titolo però non è mai stato rilasciato. La concessione edilizia n.1369 rilasciata in data 26.03.1988, la quale di fatto riguarda esclusivamente la porzione confinante, rappresenta uno stato di fatto il quale "da'per scontato" che le due porzioni siano già frazionate, quando invece a priori non vi è alcun titolo edilizio che legittimi il frazionamento. Ossia nei vari passaggi non vi è la continuità che legittimi il frazionamento.

Piano terreno

- *L'altezza indicata nella zona vendita e nel magazzino pari a mt. 3,00, in realtà varia da circa mt. 4,10 sino ad un massimo di mt.4,49;*
- *nella concessione edilizia l'altezza del penultimo vano (dove è presente la scala a chiocciola e il montacarichi) è indicata in mt. 3,65, in luogo di circa mt. 4,10 sino ad un massimo di mt.4,49 rilevati;*
- *l'altezza interna complessiva sino alla copertura indicata in mt. 8,00 è altresì di mt. 7,92;*
- *la scala di collegamento con il piano primo è difforme relativamente ai numeri dei gradini, e discostata dalla parete di circa cm.50 in luogo dell'aderenza indicata in progetto;*
- *nel magazzino è stato realizzato un box con pareti alte circa mt. 2,70;*
- *l'altezza dell'ultimo vano nel retro oggetto di ampliamento ha un'altezza interno di circa mt.6,30, in luogo di mt. 5,30 indicati in progetto;*
- *la profondità dell'ultimo vano sul retro oggetto di ampliamento è di mt.9,74, in luogo di circa mt.9,90 rilevati. Ne comporta che la superficie netta utile riportata in progetto di mq.95,06, risulterebbe invece di circa mq.96,53, con un incremento pertanto di circa mq. 1,50. Piano primo*
- *L'altezza sotto la trave a "T" nella parte più bassa è di mt. 2,84 circa, in luogo di mt.3,62 indicati in progetto;*
- *la scala di collegamento con il piano primo è difforme relativamente ai numeri dei gradini, e discostata dalla parete di circa cm.50 in luogo dell'aderenza indicata in progetto;*
- *in fondo nel retro il solaio del piano è distaccato dalla parete esterna di circa cm.25; ossia non arriva fino in fondo in aderenza alla parete così come viene invece indicato in progetto;*
- *le due finestre del retro hanno una dimensione di circa mt. 0,80 (H) x 2,00 circa, in luogo di mt. 1,00 (H) x 2,00 indicati in progetto.*

L'immobile in esame non è pertanto urbanisticamente conforme nonché privo in parte del certificato di agibilità/conformità edilizia. 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 Argelato".

Ai sensi della vigente normativa edilizia l'immobile oggetto di trasferimento, come dichiarato dallo stesso perito stimatore, evidenzia alcune difficoltà 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.

Bologna li 7 aprile 2021

IL NOTAIO DELEGATO
Dott. Marco Orlandoni

