



TRIBUNALE DI BOLOGNA
Sezione Fallimentare

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

FALLIMENTO N. 10/13
FALLIMENTO: "Rizzoli Ortopedia S.p.A."
G.D.: Dott.ssa Alessandra Mirabelli
CURATORE: Dott. Marco Zanzi
NOTAIO DELEGATO ALLA VENDITA: Dott. Claudio Viapiana

Il Notaio delegato alla vendita Dott. Claudio Viapiana, con studio in Bologna, Via Cesare Battisti, 10
Visti gli artt. 570 e ss c.p.c.

visto il Programma di liquidazione approvato dal giudice delegato Dott. Fabio Florini in data 25.09.2018/11.12.2018, e successiva autorizzazione approvata dal Giudice Delegato Dott.ssa Alessandra Mirabelli in data 30.08.2023 dispone la vendita degli immobili compendio della procedura fallimentare in epigrafe fissando all'uopo:

l'udienza del giorno 15.11.2023

per il lotto 1 alle ore 10.10 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 Bologna Piazzetta Prendiparte n. 2;

2) Per il lotto 1 il prezzo base d'asta è di Euro 1.200.000,00

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, 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 aperto presso:

BPER BANCA - Via Venezian, 5/a - Bologna Cod. IBAN IT03M 05387 02426000035076836
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 60 giorni dal ricevimento del mancato esercizio della prelazione dell'affittuario** 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°.

E' espressamente prevista l'applicazione degli art. 571 e 572 III co. C.P.C. nella parte in cui prevedono la possibilità di ricevere offerte inferiori al prezzo base d'asta nei limiti del 25%.

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, ivi inclusa la pubblicità sul sito www.ivgbologna.it e, di riflesso su www.astagiudiziaria.com e www.immobiliare.it 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. Marco Zanzi Tel. 051/23.39.14.

LOTTO UNO

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

(come da relazione tecnica agli atti)

“Comune di Budrio (BO) – Via Cesare Battisti n.44 - Piena proprietà di fabbricato ad uso industriale con relativa corte pertinenziale e annessa cabina ENEL, costituito da tre corpi collegati: palazzina uffici e servizi su tre livelli, officina e magazzino su tre livelli, oltre a terrazzi e coperture piane ed area esterna. Il fabbricato è dotato inoltre di impianto solare fotovoltaico della potenza di 40,71 kWp installato sulla copertura. Classe Energetica B.”



Si precisa, altresì, che il fabbricato è attualmente affittato con regolare contratto datato 1/9/2015 avente decorrenza 01/09/2015 e prima scadenza 31/08/2021. In mancanza di disdetta da comunicarsi a mezzo lettera raccomandata a.r. almeno sei mesi prima della scadenza il contratto si rinnoverà di diritto per altri sei anni. E' altresì previsto che in occasione della prima scadenza il locatore avrà facoltà di dare disdetta con almeno dodici mesi di preavviso mediante lettera raccomandata a.r. motivata, secondo quanto previsto dall'art. 29 L. 392/1978.

Il canone di locazione stabilito è di €. 70.000,00/anno oltre IVA. Sono a carico del locatario a tutti gli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria; in forza di tale pattuizione il conduttore ha sostenuto oneri per un ammontare superiore ad € 566.566,82 per manutenzioni ordinarie o straordinarie e/o per migliorie che saranno acquisite alla scadenza del contratto senza oneri per il locatore, salvo - a richiesta del locatore - rimessa in pristino sempre a cura e spese del conduttore.

L'immobile è altresì gravato dal diritto di prelazione immobiliare così come previsto dal contratto e disciplinato dall'art. 38 legge n. 392/78.

E' espressamente previsto quale condizione di vendita del bene immobile oggetto di liquidazione endoconcorsuale che sia concessa la disponibilità gratuita per il fallimento dei locali atti alla conservazione della documentazione contabile e societaria per il tempo ritenuto utile dalla procedura, così come previsto dal contratto di locazione. L'aggiudicatario dovrà subentrare in tale obbligazione fino al 31/12/2025."

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 del fallimento

Si segnala inoltre che la servitù di passaggio pedonale e carraio a favore del bene in vendita ed a carico della Particella 1425 del Foglio 118, costituita con atto Dr. Federico Rossi del 2 agosto 2001 Rep.n. 37022/11432, registrato a Bologna 3° Ufficio, il 10 agosto 2001 al n. 3046 e quivi trascritto il 21 agosto 2001 art. 26040, si è estinta con l'acquisizione a titolo gratuito da parte Comune di Budrio della citata particella, in ottemperanza agli obblighi assunti nel detto atto Dr. Rossi.

Si segnala che il terreno sul quale insiste il fabbricato in oggetto, in maggiore consistenza, risulta interessato dalla Convenzione per l'attuazione della variante al Piano Particolareggiato della Zona per Attività Produttive D.1 del Capoluogo, stipulata dalla "COOPERATIVA COSTRUZIONI SOCIETA' COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA", con sede in Bologna, con il "COMUNE DI BUDRIO", con atto del Notaio in Bologna Dottor Carlo Vico in data 11 Dicembre 1998 rep.n.82684, trascritto a Bologna il 4 Gennaio 1999 ai numeri 163 Reg.Gen. e 94 Reg.Part.. A tale riguardo la Parte acquirente (RIZZOLI ORTOPEDIA S.P.A.) nel rogito del Notaio Gherardi in data 22 Dicembre 2006 Rep.n.51683, si dichiarava espressamente edotta dell'allegato 1 alla citata



convenzione, portante integrazione alla stessa, e specialmente del vincolo di destinazione d'uso ivi pattuito all'art.3.

Più precisamente la OFFICINE ORTOPEDICHE S.P.A., si era impegnata, per sé e per i propri aventi causa, a destinare l'immobile in oggetto ad attività di studio e progettazione, costruzione e commercializzazione di ausili protesici e a mantenere tale destinazione d'uso per un periodo di cinque anni dall'effettivo inizio dell'attività produttiva dello stabilimento, che la stessa Società avrebbe comunicato al Comune di Budrio.

Nel citato rogito del Notaio Rossi rep.n.37022, veniva costituita servitù di passaggio pedonale e carraio a favore del bene in contratto ed a carico della Particella 1425 del Foglio 118. Si precisa altresì che tale servitù si è estinta con l'acquisizione a titolo gratuito da parte Comune di Budrio della citata particella, in ottemperanza agli obblighi assunti nel detto atto Dr. Rossi.

ATTUALE IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

Il bene immobile oggetto di stima è identificato all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Bologna - Territorio - Servizi Catastali - Catasto dei Fabbricati di Budrio al:

Foglio 118, con la Part. 1426 , sub. 4 - Categoria D/7 - Rendita euro 38.500,00.

L'area di sedime e cortiliva del suddetto fabbricato risulta identificata al Catasto Terreni di Budrio, al: **Foglio 118, con la Particella 1426 - Ente Urbano - are 78.78.**

NORMATIVA URBANISTICA:

L'immobile oggetto di trasferimento, così come indicato dal perito stimatore Arch. Stefano Capponi è un fabbricato costruito in data successiva al 1° settembre 1967, agli atti del Comune di Budrio (BO) risultano rilasciate le seguenti pratiche edilizie:

- Concessione edilizia N. 40 del 21/04/1999 – Costruzione
- Concessione edilizia N. 114 del 21/08/2000 – Varianti in corso d'opera
- Sanatoria N. 68 del 11/04/2001
- Usabità Prot. 7956 del 12/04/2001
- D.I.A. Prot. 10849 del 18/05/2001 - Realizzazione di pergolato
- Comunicazione di intervento edilizio - Prot. 15094 del 27/06/2011 – installazione di impianto



solare fotovoltaico

- CIL per variazioni interne prot. N. 23442 del 05/12/2015

Dal confronto fra quanto assentito nelle Concessioni Edilizie e lo stato rilevato sono state accertate alcune modeste difformità interne in merito al posizionamento dei tramezzi interni.

Si potrà procedere alla regolarizzazione o ripristinando lo stato legittimo o mediante la predisposizione di CIL a sanatoria con un costo stimato di circa €. 2000,00 oltre diritti di segreteria e 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, accatastamento e per la richiesta del Certificato di conformità edilizia e agibilità sollevando ai sensi dell'art. 1490 del Codice Civile gli organi della procedura esecutiva da ogni responsabilità al riguardo.

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.**

CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI:

Gli impianti risultano certificati al momento della richiesta di usabilità (aprile 2001).

Non essendo possibile verificare l'esistenza di eventuali variazioni impiantistiche successive a quella data, l'aggiudicatario, ai sensi del D.M. 22 gennaio 2008 n. 37, dovrà eventualmente farsi carico degli oneri e delle spese di adeguamento degli impianti stessi alla normativa in materia di sicurezza sollevando ai sensi dell'art. 1490 del Codice Civile gli organi della procedura fallimentare da ogni responsabilità al riguardo.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'immobile è dotato di Attestato di Prestazione Energetica registrato in data 24/03/2015, codice identificativo n. 04365-030313-2015, dall'Arch. Irene Maria Elena Lentini, numero di accreditamento 04365, valevole sino al giorno 24/03/2025. Nel predetto certificato si attesta che l'immobile oggetto di perizia è posto in **Classe Energetica B**



SITUAZIONE OCCUPAZIONALE:

Il fabbricato è attualmente affittato con regolare contratto 6 + 6 anni con decorrenza 01/09/2015 e prima scadenza 31/08/2021 e con locazione stabilita in €. 70.000,00/anno con aumento Istat del 75% a partire dal 01/09/2016.

Ai fini della presente stima il bene verrà considerato occupato con titolo.

Bologna li 12 settembre 2023.

Il Notaio delegato
Dott. Claudio Viapiana

