

TRIBUNALE CIVILE di BOLOGNA
Avviso di vendita immobiliare senza incanto

Fall. N. 53/09 – Vidivici Italia S.r.l.

Su istanza del Curatore Dott. Alberto Andrezza

il Giudice Delegato con provvedimento emanato in data 19.01.2010 ha delegato la fase di vendita al notaio Dott. Alberto Valeriani con riferimento all'immobile meglio descritto come da all. "A" quale parte integrante del seguente avviso di vendita.

Il Notaio delegato fissa l'udienza del giorno **29.09.2010**

Per il lotto N. 2 alle ore 12.45

Per il lotto N. 3 alle ore 13.00

per il primo esperimento di vendita, con le modalità della vendita **senza incanto** stabilendo le seguenti condizioni:

- 1) La vendita avrà luogo in una sala delle udienze di questo Tribunale: Via Garibaldi, 6 - Bologna
- 2) Il prezzo base della vendita per il lotto N. 2 è di € **404.000,00**
- 3) Il prezzo base della vendita per il lotto N. 3 è di € **1.390.000,00**

3) La vendita dell'immobile sarà soggetta a I.V.A. o ad imposta di registro a seconda del regime fiscale vigente al momento del trasferimento del bene ed in base alle condizioni fiscali soggettive dell'aggiudicatario.

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 all'**Ufficio Unico Vendite sito**

presso il **Tribunale di Bologna – Via Garibaldi, 6 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 l'Istituto di Credito "Cassa di Risparmio di Rimini" – filiale di Bologna – Via Amendola, 9/g Cod. Iban IT04D0628502400DR0867006080 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 sito presso il Tribunale di Bologna; unitamente a tale domanda di partecipazione dovrà essere inserita nella busta chiusa anche la ricevuta dell'avvenuto versamento di cui al precedente punto 3. 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) Sia nel caso di procedura di vendita senza incanto che in caso di procedura di vendita con incanto, in presenza di una pluralità di domande il Notaio delegato procederà ad una gara tra i partecipanti;
- 7) Relativamente alla **vendita senza incanto** l'aggiudicatario, nel termine di **120 gg.** dall'aggiudicazione, dovrà depositare il residuo prezzo, detratto l'importo per cauzione già versato, nel LIBRETTO BANCARIO sopraindicato e depositare la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo presso l'Ufficio Unico Vendite.
- 8) 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.
- 9) Quanto alla pubblicità in funzione della vendita, come previsto dall'art. 490 c.p.c., si dispone che a cura dell'**Ufficio di Coordinamento per le Procedure delegate ai Notai ex art. 104 ter III comma L.F.**
 - a) il presente avviso di vendita sia affisso per 3 giorni continui nell'albo dell'Ufficio Giudiziario del Tribunale di Bologna davanti al quale si svolge il procedimento esecutivo;
 - b) nel sito internet www.astebologna.it sia inserito, il presente avviso nonché la relazione di stima dell'esperto redatta ai sensi dell'art. 173-ter disp. Att. c.p.c.;

03: AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO DELEGATA A NOTAI

c) sia dato corso alla pubblicità commerciale per estratto del presente avviso di vendita mediante pubblicazione su quotidiani d'informazione e altri giornali come da standard dell'ufficio, o come concordato con il Curatore/Commissario, pubblicità da effettuarsi una o più volte in data antecedente almeno 45 giorni quella fissata per la vendita.

Per informazioni tecniche relative all'immobile oggetto di vendita e anche per concordare un eventuale sopralluogo rivolgersi al curatore Dott. Alberto Andrezza Tel. 051/42.10.242

Le informazioni relative alle modalità di partecipazione all'asta possono essere fornite dall'Ufficio Unico Vendite presso il Tribunale di Bologna - Via Garibaldi, 6.

Bologna, li

Il Notaio Delegato
Dott. Alberto Valeriani

TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA

SEZIONE FALLIMENTARE

LOTTO 2

UBICAZIONE E DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI: Unità immobiliare ad uso ufficio al p. terra di ca. 190 mq, con ingresso indipendente ed originariamente ad uso residenziale, facente parte del complesso edilizio denominato “Tenuta Melloni”, composta da quattro vani ad uso ufficio, cucina, disimpegno, due bagni, ripostiglio, chiostro esterno e due corti di pertinenza esclusiva di complessivi ca. 630 mq, oltre ad autorimessa pertinenziale di ca. 27 mq in fabbricato interrato adiacente. Beni siti in Anzola dell’Emilia, Via Emilia n. 78/A ed 80.

Da regolarizzare a cura e spese dell’aggiudicatario.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE: Catasto Fabbricati del Comune di Anzola dell’Emilia (BO):

- o Foglio 50 Mappale 15 Sub 37 graffato al Mappale 250 Sub 19 e 20, Cat. A/10, Cl. 2, Cons. 7 vani, Rend. Euro 2.494,49, Via Emilia n. 78, Piano T;
- Foglio 50 Mappale 250 Sub 43, Cat. C/6, Cl. 1, Cons. 27 mq, Rend. Euro 117,13, Via Emilia n. 80, Piano S1.

Si evidenzia che sarà stralciata dall’attuale corte Sub 19 una porzione di ca. 55 mq, che non farà parte del presente lotto, al fine di rendere la cappella Sub 31 del Mappale 250 – BCNC di alcuni beni del lotto 3 – direttamente accessibile da questi ultimi. Allo scopo occorrerà presentare le opportune variazioni catastali.

PARTI COMUNI, SERVITU’ E DIRITTI: **Parti comuni:** nella presente vendita è compresa la comproprietà delle parti comuni dell’edificio ai sensi di legge ed in particolare, nei limiti di cui appresso:

- delle corti e passaggi, zona di parcheggio e dei vani tecnici all’interrato

03: AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO DELEGATA A NOTAI

- distinti coi mappali 250/11, 250/12, 250/15 e 250/35 comuni a tutti i subalterni dei mappali 15, 250 e 251;
- della strada privata ad uso pubblico e del parcheggio distinti coi mappali 250/13 e 250/16 comuni al mappale 15 sub 37, 38, 39, 40 e 41;
 - del vano scale, buffe, rampe di accesso e corridoi di manovra distinti col mappale 250/14 comune al mappale 250 sub da 36 a 51 compresi ed al mappale 251 sub 4 e 5;
 - dei giardini, del porticato di accesso, della cappella privata, della scala e vano scala, dell'ascensore e relativo impianto e della loggia di accesso distinti coi mappali 15/30, 15/31, 15/32 e 250/18 comuni unicamente al mappale 15 sub 33, 34 e 35;
 - del vano scala distinto col mappale 15/36 comune al mappale 15 sub 38, 39, 40 e 41;
 - del parcheggio distinto col mappale 250/17 comune al mappale 250 sub dal 27 al 33 compresi;
 - del vano scale distinto col mappale 250/26 comune al mappale 250 sub 27, 28, 29, 31, 31 e 33;
 - della corte distinta col mappale 250/18 comune al mappale 15 sub 33, 34 e 35;
 - del corsello di manovra, dell'area sovrastante le autorimesse, della aiuola esterna distinti coi mappali 250/34, 251/1, 251/2 e 251/3 comuni ai mappali 251 sub 4 graffato col 250 sub 44, 251 sub 5 e 250 sub 51.

Servitù attive e passive: gli immobili sono venduti nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano con ogni loro aderenza, sovrastanza e pertinenza, gli impianti, gli infissi e seminfissi, le comunioni, gli usi e le servitù sia attive che passive se vi sono ed abbiano ragione legale di esistere, ed in particolare con tutti

03: AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO DELEGATA A NOTAI

i patti, clausole e servitù contenuti e riportati negli atti di provenienza e derivanti dalla vendita frazionata del complesso edilizio di cui sono parte gli immobili in oggetto nonché con obbligo per la parte acquirente e suoi aventi causa a qualunque titolo di non vendere le autorimesse e/o i posti auto acquistati separatamente dalle unità immobiliari ad uso ufficio in quanto pertinenziale della stessa, così come indicato nell'atto unilaterale d'obbligo ai sensi della legge L. 122/89, in data 05.09.2002 registrato a Bologna in data 11.09.2002 ed ivi trascritto il 03.10.2002.

La parte acquirente si impegna a subingredire pro quota:

- al contratto di assicurazione per incendio e scoppio, stipulato dalla società venditrice sul fabbricato in oggetto e ad accettare il riparto delle tabelle millesimali e regolamento di condominio già predisposti dalla Società venditrice;
- al costituendo Consorzio o struttura equivalente, per la gestione e la suddivisione economia delle spese di manutenzione ed illuminazione della strada d'accesso dalla Via Emilia, Consorzio comprendente oltre le unità immobiliari realizzate dalla società che ha ristrutturato gli immobili, gli attuali proprietari che utilizzano con diritto la strada d'accesso dalla Via Emilia ed i futuri proprietari dei lotti che un terzo sta mettendo all'asta.

La parte acquirente dichiara in particolare di ben conoscere ed accettare tutte le servitù attive e passive costituite e/o precisate nell'atto in data 18.11.2005.

Con lo stesso atto la società che ha ristrutturato gli immobili ha acquistato in proprio ed in nome e per conto dei mandanti proquota, tra i quali è citata anche la società fallita, un piccolo ritaglio di terreno posto nel Comune di Anzola dell'Emilia, distinto al Catasto Terreni al Foglio 50 Mappale 88 di mq 2,00, da destinate a parte comune dell'intero complesso.

VINCOLI E ONERI: Non si sono evidenziati vincoli oltre a quelli urbanistici.

Altre informazioni per l'acquirente:

Spese ordinarie annue di gestione condominiali ca.: € 4.350,00

Spese condominiali insolute alla data della perizia ca.: € 4.350,00

CONFINI: Per l'ufficio: beni di cui al Foglio 50 Mappale 15 Sub 33, 34 e 35; per l'autorimessa: beni di cui al Foglio 50 Mappale 250 Sub 42, 44 e Mappale 251 Sub 4.

PERTINENZA: la società fallita è proprietaria dei beni per intero.

PROVENIENZA DEI BENI: Atto di compravendita in data 27.10.2005, registrato a Bologna il 04.11.2005 ed ivi trascritto il 07.11.2005, a favore della società fallita

ATTI PREGIUDIZIEVOLI: Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

o *Trascrizioni:*

1. Atto unilaterale d'obbligo ai sensi della legge L. 122/89, in data 05.09.2002 registrato a Bologna in data 11.09.2002 ed ivi trascritto il 03.10.2002, con il quale la società che ha ristrutturato gli immobili si è obbligata a costruire le autorimesse pertinenziali al fabbricato stesso e ad alienare dette autorimesse solo nel rispetto del vincolo di pertinenzialità, inserendo negli atti di vendita che dette autorimesse non possono essere cedute separatamente dalle unità immobiliari alle quali sono legate da vincolo di pertinenzialità.

Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:

- o Ipotecche come da relazione notarile allegata agli atti.

REGIME FISCALE: La vendita dei beni sarà soggetta ad imposta di registro o ad IVA a seconda del regime fiscale vigente all'atto del trasferimento dei beni.

La società fallita non è qualificabile come impresa costruttrice ed i beni sono strumentali per natura.

INDAGINE AMMINISTRATIVA: Per l'unità immobiliare oggetto di trasferimento ad uso ufficio, facente parte di un edificio **la cui costruzione è anteriore al 01.09.1967**, e per l'autorimessa pertinenziale, facente parte di un fabbricato **la cui costruzione è successiva al 01.09.1967**, agli atti del Comune di Anzola dell'Emilia (BO) risultano rilasciati i seguenti documenti autorizzativi:

- Concessione Edilizia n. 42/2002 Prot. n. 20690 rilasciata il 30.05.2002 e successiva DIA Prot. 15649 depositata in data 14.07.2005 (ristrutturazione della parte del complesso immobiliare denominato fabbricato B);
- Concessione Edilizia n. 81/2002 Prot. n. 8587 rilasciata il 15.11.2002 (ristrutturazione della rimanente parte del complesso immobiliare denominato fabbricato A comprese le autorimesse interrato) e successiva DIA Prot. 9332 depositata in data 06.05.2005 (cambio di destinazione d'uso senza opere da residenziale ad uffici del fabbricato A/1, distinto al Foglio 50 Mappale 15 Sub 33-34-35);
- DIA Prot. 22998 depositata in data 20.10.2005 (cambio di destinazione d'uso senza opere da residenziale ad ufficio dell'unità immobiliare A-1 del fabbricato A/2, distinta al Foglio 50 Mappale 15 Sub 37);
- Domanda di Conformità edilizia e agibilità n. 563 Prot. n. 23438 presentata il 26.10.2005.

La comparazione fra lo stato legittimo e lo stato di fatto ha evidenziato difformità edilizie. Sia l'ufficio che l'autorimessa sono stati posti in collegamento con le unità immobiliari confinanti e nell'autorimessa sono stati realizzati servizi igienici abusivi.

Si renderà necessario presentare DIA in sanatoria, previa verifica normativa, per

il ripristino dello stato legittimo e/o la regolarizzazione.

CONFORMITA' IMPIANTI: Per gli impianti degli immobili risultano depositate le dichiarazioni di conformità alla normativa vigente all'epoca in cui gli stessi sono stati realizzati.

Attualmente però l'autorimessa all'interrato presenta difformità edilizie ed impiantistiche, pertanto l'aggiudicatario ai sensi del D.M. 22.01.2008 n. 37 dichiara di rinunciare irrevocabilmente alla garanzia di conformità degli impianti e di farsi interamente 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 esecutiva da ogni responsabilità al riguardo.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE: I beni saranno liberi al decreto di trasferimento.

STIMA DEI BENI: Il valore a base d'asta dei beni stimati a corpo e non a misura è pari a: **Euro 404.000,00**

LOTTO 3

UBICAZIONE E DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI: Tre unità immobiliari ad uso ufficio, ai p. terra, primo e sottotetto, di complessivi ca. 556 mq con annesse logge e scale di ca. 149 mq e portico di ca. 75 mq, originariamente unica unità ad uso residenziale, facenti parte del complesso edilizio denominato "Tenuta Melloni"; piccola cappella, corti esclusive di ca. 4.000 mq ed undici posti auto coperti pertinenziali di ca. 174 mq, con corsello esclusivo di ca.137 mq in fabbricato interrato adiacente; beni siti ad Anzola

dell'Emilia (BO) in Via Emilia n. 76 e 80.

Da regolarizzare a cura e spese dell'aggiudicatario.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE: Catasto Fabbricati del Comune di Anzola dell'Emilia (BO):

- Foglio 50 Mappale 15 Sub 33, Cat. A/10, Cl. 2, Cons. 5,5 vani, Rend. Euro 1.959,95, Via Emilia n. 76, Piano T-1;
- Foglio 50 Mappale 15 Sub 34, Cat. A/10, Cl. 2, Cons. 9 vani, Rend. Euro 3.207,20, Via Emilia n. 76, Piano 2;
- Foglio 50 Mappale 15 Sub 35, Cat. A/10, Cl. 2, Cons. 7,5 vani, Rend. Euro 2.672,66, Via Emilia n. 76, Piano 3;
- Foglio 50 Mappale 250 Sub 44 graffato al Mappale 251 Sub 4, Cat. C/6, Cl. 1, Cons. 93 mq, Rend. Euro 403,46, Via Emilia n. 80, Piano S1;
- Foglio 50 Mappale 250 Sub 51, Cat. C/6, Cl. 1, Cons. 50 mq, Rend. Euro 216,91, Via Emilia n. 80, Piano S1;
- Foglio 50 Mappale 251 Sub 5, Cat. C/6, Cl. 1, Cons. 31 mq, Rend. Euro 134,49, Via Emilia, Piano S1.

Sono comprese nella vendita gli annessi accessori e pertinenze quali risultano dagli elaborati planimetrici. In particolare la comproprietà ai soli beni del presente lotto:

- Foglio 50 Mappale 15 Sub 30 Piano T, BCNC al Mapp. 15 Sub 33-34-35 Giardini – Porticato di accesso;
- Foglio 50 Mappale 15 Sub 31, Piano T, BCNC Cappella comune ai Sub 33-34-35;
- Foglio 50 Mappale 15 Sub 32, Piano T-1, BCNC al Mapp. 15 Sub 33-34-35 Vano scale e loggia d'accesso;
- Foglio 50 Mappale 250 Sub 18, BCNC Corte comune al Mapp. 15 Sub 33-

03: AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO DELEGATA A NOTAI

34-35;

- Foglio 50 Mappale 251 Sub 1, Piano 1, BCNC al Mapp. 251 Sub 4 graffato con il Mapp. 250 Sub 44, Mapp. 251 Sub 5 e Mapp. 250 Sub 51 – Area sovrastante le autorimesse;
- Foglio 50 Mappale 251 Sub 1, Piano 1, BCNC al Mapp. 251 Sub 4 graffato con il Mapp. 250 Sub 44, Mapp. 251 Sub 5 e Mapp. 250 Sub 51 – Area sovrastante le autorimesse;
- Foglio 50 Mappale 251 Sub 2, Piano 1, BCNC al Mapp. 251 Sub 4 graffato con il Mapp. 250 Sub 44, Mapp. 251 Sub 5 e Mapp. 250 Sub 51 – Aiuola esterna;
- Foglio 50 Mappale 251 Sub 3, Piano S1, BCNC al Mapp. 251 Sub 4 graffato con il Mapp. 250 Sub 44, Mapp. 251 Sub 5 e Mapp. 250 Sub 51 – Corsello di manovra.

Si evidenzia che farà parte del presente lotto anche una porzione di corte di ca. 55 mq stralciata dalla corte Mappale 250 Sub 19 mq al fine di rendere la cappella Sub 31 direttamente accessibile dai beni dei quali è BCNC.

Allo scopo occorrerà presentare le opportune variazioni catastali.

PARTI COMUNI, SERVITU' E DIRITTI: Parti comuni: nella presente vendita è compresa la comproprietà delle parti comuni dell'edificio ai sensi di legge ed in particolare, nei limiti di cui appresso:

- delle corti e passaggi, zona di parcheggio e dei vani tecnici all'interrato distinti coi mappali 250/11, 250/12, 250/15 e 250/35 comuni a tutti i subalterni dei mappali 15, 250 e 251;
- della strada privata ad uso pubblico e del parcheggio distinti coi mappali 250/13 e 250/16 comuni al mappale 15 sub 37, 38, 39, 40 e 41;
- del vano scale, buffe, rampe di accesso e corridoi di manovra distinti col

03: AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO DELEGATA A NOTAI

- mappale 250/14 comune al mappale 250 sub da 36 a 51 compresi ed al mappale 251 sub 4 e 5;
- dei giardini, del porticato di accesso, della cappella privata, della scala e vano scala, dell'ascensore e relativo impianto e della loggia di accesso distinti coi mappali 15/30, 15/31, 15/32 e 250/18 comuni unicamente al mappale 15 sub 33, 34 e 35;
 - del vano scala distinto col mappale 15/36 comune al mappale 15 sub 38, 39, 40 e 41;
 - del parcheggio distinto col mappale 250/17 comune al mappale 250 sub dal 27 al 33 compresi;
 - del vano scale distinto col mappale 250/26 comune al mappale 250 sub 27, 28, 29, 31, 31 e 33;
 - della corte distinta col mappale 250/18 comune al mappale 15 sub 33, 34 e 35;
 - del corsello di manovra, dell'area sovrastante le autorimesse, della aiuola esterna distinti coi mappali 250/34, 251/1, 251/2 e 251/3 comuni ai mappali 251 sub 4 graffato col 250 sub 44, 251 sub 5 e 250 sub 51.

Servitù attive e passive: gli immobili sono venduti nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano con ogni loro aderenza, sovrastanza e pertinenza, gli impianti, gli infissi e seminfissi, le comunioni, gli usi e le servitù sia attive che passive se vi sono ed abbiano ragione legale di esistere, ed in particolare con tutti i patti, clausole e servitù contenuti e riportati negli atti di provenienza e derivanti dalla vendita frazionata del complesso edilizio di cui sono parte gli immobili in oggetto nonché con obbligo per la parte acquirente e suoi aventi causa a qualunque titolo di non vendere le autorimesse e/o i posti auto acquistati separatamente dalle unità immobiliari ad uso ufficio in quanto pertinenziale delle

03: AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO DELEGATA A NOTAI

stessa, così come indicato nell'atto unilaterale d'obbligo ai sensi della legge L. 122/89, in data 05.09.2002 registrato a Bologna in data 11.09.2002 ed ivi trascritto il 03.10.2002.

La parte acquirente si impegna a subingredire pro quota:

- al contratto di assicurazione per incendio e scoppio, stipulato dalla società venditrice sul fabbricato in oggetto e ad accettare il riparto delle tabelle millesimali e regolamento di condominio già predisposti dalla Società venditrice;
- al costituendo Consorzio o struttura equivalente, per la gestione e la suddivisione economia delle spese di manutenzione ed illuminazione della strada d'accesso dalla Via Emilia, Consorzio comprendente oltre le unità immobiliari realizzate dalla società che ha ristrutturato gli immobili, gli attuali proprietari che utilizzano con diritto la strada d'accesso dalla Via Emilia ed i futuri proprietari dei lotti che un terzo sta mettendo all'asta.

La parte acquirente dichiara in particolare di ben conoscere ed accettare tutte le servitù attive e passive costituite e/o precisate nell'atto in data 18.11.2005.

Con lo stesso atto la società che ha ristrutturato gli immobili ha acquistato in proprio ed in nome e per conto dei mandanti proquota, tra i quali è citata anche la società fallita, un piccolo ritaglio di terreno posto nel Comune di Anzola dell'Emilia, distinto al Catasto Terreni al Foglio 50 Mappale 88 di mq 2,00, da destinate a parte comune dell'intero complesso.

VINCOLI E ONERI: Non si sono evidenziati vincoli oltre a quelli urbanistici.

Altre informazioni per l'acquirente:

Spese ordinarie annue di gestione condominiale degli immobili (escluso riscaldamento e condizionamento perché autonomi) ca.:	€ 4.000,00
Spese condominiali insolute alla data della perizia ca.:	€ 6.800,00

CONFINI: L'immobile confina nel suo complesso con beni comuni proprietà di terzi, proprietà della società fallita, beni di terzi, salvo altri e più recenti confini.

PERTINENZA: la società fallita è proprietaria dei beni per intero.

PROVENIENZA DEI BENI: Atto di compravendita in data 23.11.2005, registrato a Bologna il 05.12.2005 ed ivi trascritto il 06.12. a favore della società fallita.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI: Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

o *Trascrizioni:*

2. Atto unilaterale d'obbligo ai sensi della legge L. 122/89, in data 05.09.2002 registrato a Bologna in data 11.09.2002 ed ivi trascritto il 03.10.2002, con il quale la società che ha ristrutturato gli immobili si è obbligata a costruire le autorimesse pertinenziali al fabbricato stesso e ad alienare dette autorimesse solo nel rispetto del vincolo di pertinenzialità, inserendo negli atti di vendita che dette autorimesse non possono essere cedute separatamente dalle unità immobiliari alle quali sono legate da vincolo di pertinenzialità.

Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:

- o Ipotecche come da relazione notarile allegata agli atti.

REGIME FISCALE: La vendita dei beni sarà soggetta ad imposta di registro o ad IVA a seconda del regime fiscale vigente all'atto del trasferimento dei beni. La società fallita non è qualificabile come impresa costruttrice ed i beni sono strumentali per natura.

INDAGINE AMMINISTRATIVA: Per l'unità immobiliare oggetto di trasferimento ad uso ufficio, facente parte di un edificio **la cui costruzione è anteriore al 01.09.1967**, e per l'autorimessa pertinenziale, facente parte di un

fabbricato **la cui costruzione è successiva al 01.09.1967**, agli atti del Comune di Anzola dell'Emilia (BO) risultano rilasciati i seguenti documenti autorizzativi:

- Concessione Edilizia n. 42/2002 Prot. n. 20690 rilasciata il 30.05.2002 e successiva DIA Prot. 15649 depositata in data 14.07.2005 (ristrutturazione della parte del complesso immobiliare denominato fabbricato B);
- Concessione Edilizia n. 81/2002 Prot. n. 8587 rilasciata il 15.11.2002 (ristrutturazione della rimanente parte del complesso immobiliare denominato fabbricato A comprese le autorimesse interrato) e successiva DIA Prot. 9332 depositata in data 06.05.2005 (cambio di destinazione d'uso senza opere da residenziale ad uffici del fabbricato A/1, distinto al Foglio 50 Mappale 15 Sub 33-34-35);
- DIA Prot. 22998 depositata in data 20.10.2005 (cambio di destinazione d'uso senza opere da residenziale ad ufficio dell'unità immobiliare A-1 del fabbricato A/2, distinta al Foglio 50 Mappale 15 Sub 37);
- Domanda di Conformità edilizia e agibilità n. 563 Prot. n. 23438 presentata il 26.10.2005.

La comparazione fra lo stato legittimo e lo stato di fatto ha evidenziato difformità edilizie:

- sia l'ufficio del p. terra che i posti auto sono stati posti in collegamento con le unità immobiliari confinanti;
- al primo p. uno degli uffici è stato frazionato;
- nel sottotetto è stato realizzato abusivamente un ulteriore ripostiglio ed uno già esistente è stato trasformato un bagno
- a protezione dell'ingresso sul retro, è stata realizzata una tettoia a muro con struttura in ferro e copertura con telo ed infine nel giardino non risultano realizzati due dei vialetti.

03: AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO DELEGATA A NOTAI

Si renderà necessario presentare DIA in sanatoria, previa verifica normativa, per il ripristino dello stato legittimo e/o la regolarizzazione.

CONFORMITA' IMPIANTI: Per gli impianti degli immobili risultano depositate le dichiarazioni di conformità alla normativa vigente all'epoca in cui gli stessi sono stati realizzati.

Attualmente però i posti auto all'interrato presentano difformità edilizie ed impiantistiche, pertanto l'aggiudicatario ai sensi del D.M. 22.01.2008 n. 37 dichiara di rinunciare irrevocabilmente alla garanzia di conformità degli impianti e di farsi interamente 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 esecutiva da ogni responsabilità al riguardo.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE: I beni saranno liberi al decreto di trasferimento.

STIMA DEI BENI: Il valore a base d'asta dei beni stimati a corpo e non a misura è pari a:

Euro 1.390.000,00

(Euro unmillionetrecentonovantamila/00).

* * *

Con osservanza

Bologna 6 ottobre 2009

IL CONSULENTE TECNICO

.....

(Dott. Arch. Birgit Schlesinger)