

**TRIBUNALE CIVILE di BOLOGNA**  
**Avviso di vendita immobiliare senza incanto**

Fall. N. 13947/00 – Autofficina e Autocarrozzeria B.N.M. Snc

Su istanza del Curatore Dott. Alessandro Passerini

il Giudice Delegato con provvedimento emanato in data 10.02.2014 ha delegato la fase di vendita al notaio Dott. Rita Merone 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 **11.04.2014**

Per il lotto unico alle ore 10.30

per il secondo 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 Farini, 1 - Bologna
- 2) Il prezzo base della vendita per il lotto unico è di **€ 100.000,00**
- 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.

- 3) 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 Farini, 1 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

### 03: AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO DELEGATA A NOTAI

effettuato pagamento sul C/C **N. 5/00000001691** presso l'Istituto di Credito "Monte dei Paschi di Siena" – Via Turati, 69 Bologna – Cod. Iban IT49C 01030 02433 000010161348 di una somma pari al **20%** del prezzo da lui proposto, da imputarsi a cauzione.

- 4) 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.
- 5) 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;
- 6) 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.
- 7) 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.
- 8) 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](http://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.;
  - 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

**03: AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO DELEGATA A NOTAI**

Curatore, 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. Alessandro Passerini Tel. 051/614.40.15**

**Le informazioni relative alle modalità di partecipazione all'asta possono essere fornite dall'Ufficio Unico Vendite presso il Tribunale di Bologna - Via Farini, 1**

**Bologna, li**

Il Notaio Delegato  
Dott. Rita Merone

**LOTTO UNICO**

**UBICAZIONE E DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI:** Lotto di terreno con sovrastante capannone artigianale distribuito al p. terra di superficie commerciale di ca. 296 mq con due tettoie di complessivi 148 mq con area cortiliva esclusiva di ca. 1.298 mq; bene sito a Castel Guelfo (BO) in Via dell'Industria n. 9/a.

Da regolarizzare a cura e spese dell'aggiudicatario.

Il manto di copertura è in fibrocemento e non si esclude che possa essere in fibre d'amianto. Dovrà essere predisposto un intervento di sigillatura o di sostituzione delle lastre e smaltimento a discariche autorizzate.

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE** Catasto Fabbricati del Comune di Castel Guelfo (BO):

- o Foglio 31 Mappale 75 Sub 2 - Cat. C/3 - CL. 2 – Consist. 435 mq - Rendita: Euro 1.864,67 - Via del'Industria n. 9/A, Piano T

senza intestazione:

- o Foglio 31 Mappale 75 Sub 1 - Via del'Industria n. 9/A, Piano T.

e al Catasto Terreni alla Partita 1:

- o Foglio 31 Mappale 75 - Qualità Ente Urbano - Sup. 17 Are 42 Ca.

**PARTI COMUNI E SERVITU'** : **Parti comuni e servitù attive e passive:** Il compendio è nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con tutti i relativi accessori e pertinenze, impianti, servitù attive e passive se e come legalmente esistenti ed inoltre con tutti i patti, gli obblighi e diritti portati o richiamati nei titoli di provenienza, che si intendono qui integralmente riportati e di cui l'ultimo si allega.

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

**CONFINI:** Mappali 73 e 96 del F. 31, Via dell'Industria, salvi più precisi confini e dati catastali.

### 03: AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO DELEGATA A NOTAI

**PERTINENZA:** La società fallita è proprietaria dei beni per intero.

**PROVENIENZA DEI BENI:** Atto di compravendita in data 04.05.1989 rep n. 30281/12619, regolarmente registrato e trascritto.

**ATTI PREGIUDIZIEVOLI:** Come da certificazione ventennale notarile del 10.01.2001 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 è qualificabile come impresa costruttrice, i beni sono strumentali per natura e sono passati più di quattro anni dalla fine lavori.

**INDAGINE AMMINISTRATIVA:** Per l'unità immobiliare oggetto di trasferimento, facente parte di un edificio **la cui costruzione è successiva al 01.09.1967**, agli atti del Comune di Castel Guelfo (BO) risultano rilasciati i seguenti documenti autorizzativi:

- Concessione Edilizia prot. n.3604/89 n. 60/89 rilasciata il 02.09.1989 (costruzione opificio con annessa palazzina uffici);
- Variante in CdO prot. n.5862/89 n. 4/90 rilasciata il 08.01.1990;
- Variante in CdO prot. n.6662 n. 93/123 rilasciata il 06.12.1993 (completamento di capannone artigianale);
- Autorizzazione all'Agibilità Prot. n. 7887/93 rilasciata in data 06.06.1995;
- Autorizzazione allo scarico n. 175 del 10.06.1995.

All'epoca della costruzione il lotto di terreno era compreso nel PPIP "Poggio 2" al lotto 5.

Nell'11^ Variante al PRG del Comune di Castel Guelfo il lotto ricade principalmente in zona "D3" ed in piccola parte in zona "D5" soggetta anche a Vincolo Fluviale.

### **03: AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO DELEGATA A NOTAI**

Nella zona “D3” è previsto un indice di edificabilità pari al 55% della Superficie Fondiaria (art. 50 delle NTA). Considerando che la SF è pari a 1184 mq la capacità edificatoria massima risulta pari a 651 mq.

Alla luce di quanto già costruito si reputa che l’edificabilità residua sia contenuta in ulteriori ca. 350 mq, compatibilmente al rispetto di tutte le norme urbanistico edilizie.

La comparazione fra lo stato assentito e lo stato di fatto ha evidenziato difformità interne quanto alla realizzazione di un piccolo ambiente ricavato per mezzo di pareti attrezzate e un’ulteriore parete in posizione antistante il blocco servizi.

Sono inoltre presenti sul retro del lotto due manufatti in lamiera abusivi.

I titoli autorizzativi prevedevano anche la costruzione di una palazzina uffici, in posizione antistante il capannone verso la strada, di futura realizzazione e mai messa in opera. L’eventuale costruzione di queste superfici necessiterà la presentazione di nuovo titolo autorizzativo, in quanto l’ultimo è decaduto nei termini.

Si renderà necessario procedere alla presentazione di DIA in sanatoria, previa verifica normativa, per la regolarizzazione e/o la riduzione in pristino delle difformità e la rimozione delle baracche abusive.

Il manto di copertura sia per il capannone che per le tettoie è in lastre ondulate di fibrocemento e non si esclude che le lastre possano essere in fibre d’amianto. Per motivi di sicurezza anche all’esterno degli ambienti di lavoro, in caso fosse verificato che le lastre siano in fibre d’amianto, si prevede che dovrà essere predisposto un intervento di sigillatura o di sostituzione delle lastre di copertura e smaltimento a discariche autorizzate.

**SITUAZIONE OCCUPAZIONALE:** All’attualità il bene è nella disponibilità

**03: AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO DELEGATA A NOTAI**

della Curatela.

**CONFORMITA' IMPIANTI:** Non è stato possibile reperire la certificazione di conformità di tutti gli impianti, 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.

**STIMA DEI BENI:** Il valore a base d'asta del bene stimato a corpo e non a misura è pari a **Euro 100.000,00 (Euro centomila/00)**.

\* \* \*

Con osservanza

Bologna 30 Gennaio 2014

IL CONSULENTE TECNICO

.....

(Dott. Arch. Nicoletta Simoni)