



TRIBUNALE DI BOLOGNA
Sezione Fallimentare

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 34/2023

"CACCIARI COSTRUZIONI S.R.L."

G.D.: Dott.ssa Alessandra Mirabelli

CURATORE: Dott. Alberto De Robertis

NOTAIO DELEGATO ALLA VENDITA: Dott. Luca Guglielmino

Il Notaio delegato alla vendita Dott. **Luca Guglielmino**, con studio in Pianoro (BO),
Via Andrea Costa, 55/2

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

Vista l'approvazione del programma di liquidazione da parte del Giudice Delegato
in data 18 gennaio 2024 contenente l'autorizzazione alla vendita, le modalità della
liquidazione e l'indicazione del notaio delegato alla vendita ex art. 216 CCII;

Vista l'ultima diserzione avutasi in data 17 aprile 2024;

dispone

la vendita degli immobili compendio della procedura concorsuale in epigrafe
fissando all'uopo:

l'udienza del 30 ottobre 2024

per il Lotto 1 Imm. alle ore **10.45**, per quanto attiene alla vendita senza incanto
stabilendo le seguenti modalità e condizioni:

**1) la vendita avrà luogo presso la apposita Sala sita in Piazzetta Prendiparte n.
2 in Bologna;**

2) per il Lotto 1 Imm. il prezzo base d'asta è di Euro 365.250,00;

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 presso Emil Banca, filiale di via
d'Azeglio n. 59 Bologna, Iban IT 54 M 07072 02411 000000730995 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.

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. Alberto De Robertis tel. 051 4853148.

LOTTO n. 1 Imm.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

(come da relazione tecnica agli atti)

Porzione cielo-terra di fabbricato industriale, con annesso area cortilive, costituita da un capannone al piano terra con vani ad uso ufficio al piano primo, sita in Comune di **Medicina (BO)**, Via Piave 207; precisandosi che, nelle planimetrie catastali depositate in Comune, detto immobile risulta identificato, sia al piano terra che al piano primo, come costituito da vari locali ad uso magazzino e accessori. 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. In particolare, come espressamente evidenziato in perizia dal perito stimatore: "*si riporta quanto indicato nell'atto di provenienza del notaio Andrea Errani del 21/12/2007 rep. n. 77730/23954 trascritto a Bologna il giorno 17/01/2008 al n. 3626 e part. 1882: art.6) Fra le parti si conviene che a carico dei beni in oggetto ed a favore della residua proprietà della società venditrice, distinta con i subalterni 4, 5, 6, 10 et 13 del mappale 79, siano costituite le seguenti servitù:*
- *servitù di passaggio per perdoni ed automezzi di ogni genere, da esercitarsi su di una porzione di immobile della larghezza di mt. 8 posta sul lato ovest, tale da consentire l'accesso alla residua parte del capannone di proprietà della società venditrice, soggetto attivo della presente servitù.*
- *servitù di luci e vedute sul confine con l'immobile in oggetto.*
Ad oggi tale porzione risulta identificata al Fg. 160 Mapp. 79 sub. 23 come BCNC ai sub 24-25-26".

ATTUALE IDENTIFICAZIONE CATASTALE :

al **Catasto Fabbricati del Comune di Medicina**, foglio **160**:

- mappale 79 sub 24, cat. D/ 7, p. T, Rendita Catastale Euro 412,00;
- mappale 79 sub 25, cat. D/7, p. T, Rendita Catastale Euro 508,00;
- mappale 79 sub 26, cat. D/7, p. T, Rendita Catastale Euro 732,00;
- mappale 79 sub 27, cat. D/7, p.T, Rendita Catastale Euro 2120,00;
- mappale 79 sub 28, cat. D/7, p.T, Rendita Catastale Euro 440,00;
- mappale 79 sub 29, cat. D/7, p.T, Rendita Catastale Euro 772,00;
- mappale 79 sub 30, cat. D/7, p. T, Rendita Catastale Euro 764,00;
- mappale 79 sub 31, cat. D/7, p.T, Rendita Catastale Euro 2252,00;
- mappale 79 sub 32, cat. D/7, p. T, Rendita Catastale Euro 1848,00;
- mappale 79 sub 33, cat. D/7, p.T-1, Rendita Catastale Euro 8072,00;
- mappale 79 sub 34, cat. C/7, p. T, Rendita Catastale Euro 254,10;

oltre che:

al **Catasto Terreni del Comune di Medicina**, foglio **160**:

- mappale 671, sem. arb., are 43.82, Reddito Dominicale Euro 52.28, Reddito Agrario Euro 24,89.

NORMATIVA URBANISTICA :

Come attestato dal perito stimatore Arch. Valentina Caivano per l'immobile oggetto di trasferimento, facente parte di un fabbricato costruito in **data anteriore al 1° settembre 1967**, agli atti del Comune di Medicina risultano rilasciati i seguenti titoli abilitativi:

- Permesso di Nuova Costruzione Prot. n. 4332 del 10/07/1956 per costruzione di ampliamento di fabbricato esistente, edificio da adibirsi a magazzino di prodotti agricoli - selezione meccanica sementi.
- Licenza N. 28 del 29/03/1958, per costruzione di magazzino per selezione sementi e produzione mangimi concentrati.
- Abitabilità N.42, rilasciata il 09/06/1959.
- Licenza N. 37 del 1/04/1976, per variante al fabbricato di cui PDC Prot.n. 4332



del 1956 e modifiche recinzione, aperture portoni su via Piave.

- Autorizzazione N. 132/82, per costruzione recinzione, tettoie e aperture portoni in via S. Carlo.
- Concessione edilizia in sanatoria N. 22 del 2/05/1989 per opere difformi interne, fabbricato ad uso deposito autocarri e officina.
- Abitabilità Prot. N.2693/86, rilasciata il 18/04/1989.
- SCIA N. 0005722 del 07/05/2012, per apertura portoni su via Piave, mediante trasformazione di finestra in porta.
- SCIA N. 0006887 del 26/05/2012, per realizzazione di recinzione su via Piave.
- SCIA N. 0010505 del 03/08/2012, per apertura nuovo passo carraio su via Piave.
- CILA in Sanatoria e MS per frazionamento P.G. n. 8651/2021 del 14/05/2021.
- CILA per MS per frazionamento P.G. n. 15128/2021 del 30/08/2021

Lo stesso perito stimatore precisa quanto segue: *"Gli elaborati di cui alla CILA in sanatoria Prot. Gen. 8651/2021 del 14/05/2021 hanno permesso di verificare la sostanziale conformità dell'opera ai precedenti titoli edilizi; piccole differenze nella sovrapposizione tra stato rilevato e stato legittimo assunto quale C.E. in sanatoria N.22 Prot.2693/1986, sono state dichiarate tramite elaborato delle difformità, in cui si evidenziavano le difformità in tolleranza secondo art.19bis e quelle oggetto di sanatoria.*

Infine, risulta essere stata presentata Domanda di Permesso di Costruire per ristrutturazione edilizia con parziale demolizione di edifici esistenti e ricostruzione di nuovi fabbricati residenziali, oltre a restauro e risanamento conservativo di fabbricato classificato – via Piave n.207 Medicina" registrata ai prott. nn. 23435,23440, 23441, 23442, 23443, 23444, 23445 del 31/12/2021 e successive integrazioni con convezione con il Comune di Medicina per la realizzazione di interventi di edilizia abitativa convenzionata di cui alla L.R. n. 31/2002 opra L.R. n. 15/2013. I documenti inerenti a questo permesso a costruire sono stati forniti alla scrivente dallo studio di progettazione dell'Architetto Sarti Sebastiano e non dal Comune in quanto il Permesso a Costruire non è ancora stato rilasciato perchè carente di alcune integrazioni richieste dagli organi competenti.

A seguito di un incontro con l'amministrazione pubblica è stato chiarito alla scrivente l'interesse del Comune nel voler portare a conclusione questo progetto al fine di trasformare l'area su cui gli immobili insistono. Sarà pertanto valutato anche il valore di trasformazione basandoci sul progetto presentato".

CERTIFICAZIONE ENERGETICA:

L'immobile è escluso dall'obbligo di attestazione della prestazione energetica trattandosi di magazzino senza permanenza di persone, vista la mancanza di alcune finestre, e non essendo presente alcun tipo di impianto di riscaldamento.

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 gli immobili sono liberi.

Pianoro (BO) lì 25 luglio 2024



IL NOTAIO DELEGATO
Dott. Luca Guglielmino

