



TRIBUNALE DI BOLOGNA  
Sezione Fallimentare

**AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE**

**CONCORDATO PREVENTIVO N. 03/2021**

**CONCORDATO PREVENTIVO: "COSTRUZIONI EDILI FERRUCCIO MAESTRAMI DI FONTI ANNA MARIA & FIGLI S.N.C."**

**G.D.: Dott. Maurizio Atzori**

**LIQUIDATORE GIUDIZIALE: Dott. Riccardo Cenci**

**NOTAIO DELEGATO ALLA VENDITA: Dott.ssa Emanuela La Rosa**

Il Notaio delegato alla vendita Dott.ssa **Emanuela La Rosa**, con studio in San Giovanni in Persiceto (BO), Corso Italia n. 35

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

visto il Programma di liquidazione approvato dal giudice delegato Dott. Maurizio in data 28 novembre 2024, dispone la vendita degli immobili compendio della procedura fallimentare/concorsuale in epigrafe fissando all'uopo:

l'udienza del giorno:

**2 Aprile 2025**

per il **lotto 1 Imm alle ore 10,00** per quanto attiene alla vendita senza incanto  
per il **lotto 12 Imm alle ore 10,15** per quanto attiene alla vendita senza incanto  
per il **lotto 26 Imm alle ore 10,30** per quanto attiene alla vendita senza incanto  
per il **lotto 29 Imm alle ore 10,45** per quanto attiene alla vendita senza incanto  
stabilendo le seguenti modalità e condizioni:

- 1) La vendita avrà luogo in **Bologna, Piazzetta Prendiparte n. 2;**
- 2) **Per il lotto 1 Imm il prezzo base d'asta è di Euro 86.000,00**  
**Per il lotto 12 Imm il prezzo base d'asta è di Euro 6.000,00**  
**Per il lotto 26 Imm il prezzo base d'asta è di Euro 148.000,00**  
**Per il lotto 29 Imm il prezzo base d'asta è di Euro 9.000,00**

Si precisa altresì che il prezzo di aggiudicazione del bene sia comprensivo degli oneri notarili previsti dall'art. 591 bis II co n° 11 c.p.c., dovuti dall'aggiudicatario.

3) Le offerte in aumento non potranno essere inferiori a:

- Euro 50,00 per gli immobili valutati fino a Euro 1.000,00;
- Euro 500,00 per gli immobili valutati oltre i 1.000,00 fino a 10.000,00;
- Euro 1.000,00 per gli immobili valutati oltre i 10.000,00 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 bancario presso la

**EmilBanca**, filiale di Bologna, via Mazzini,  
**Iban IT66 H 07072 02403 000000425754**

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](http://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 Liquidatore Giudiziale Dott. Riccardo Cenci Tel 051/881613**

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

## **LOTTO 1 IMM**

### **DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

(come da relazione tecnica agli atti)

“Piena proprietà per la quota di 1/1 su porzione di fabbricato ad uso abitativo, con annessa cantina. Sito in Comune di Loiano (BO), Piazza Ubaldino n. 5.

Il fabbricato di cui fa parte la u.i. oggetto della presente relazione è costituito da un piano interrato e quattro fuori terra. L'ufficio è posto al piano terra, sotto al porticato, internamente gli spazi sono suddivisi in tre vani, ognuno dotato di vetrina con affaccio nel sottoportico, oltre al bagno ed al magazzino, situato al piano interrato e collegato direttamente tramite scala interna.”.

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 Loiano (BO), foglio 31:

- Foglio 31 Part 714 Sub 1, Cat. C/1 Classe 5, Superficie 100,00 mq, Rendita € 2.532,96 - Piazza Ubaldino n. 4, piani T- S1.

Il perito stimatore precisa che:

Segnalo in particolare quanto emerso dall'indagine amministrativa, da quanto riportato nella certificazione notarile e da quanto depositato in catasto, con particolare riferimento all'elaborato planimetrico ed elenco subalterni:

- Sub 32 - B.C.N.C. - Corte Comune a tutti i Subb.;
- Sub 33 - B.C.N.C. - Corte Comune a tutti i Subb..

#### NORMATIVA URBANISTICA:

Come attestato dal perito stimatore Arch. Lorenzo Castagnetti per l'immobile oggetto di trasferimento, facente parte di un fabbricato costruito in data successiva al 1° settembre 1967, agli atti del Comune di Loiano (BO) risultano rilasciati i seguenti titoli abilitativi:

- Abitabilità del 15/06/1972, Prot. n. 2137;
- Autorizzazione n. 1424 del 30/03/1998 Prot. n.1811 per modifiche interne e cambio uso da negozio a ufficio;
- C.Ed. a sanatoria del 18/10/2000 Prot. n. 7492, per modifiche interne ed esterne del fabbricato;

Il perito stimatore precisa che:

*“Da quanto concesso e quanto rilevato si segnalano le seguenti difformità: gli ambienti principali situati al piano terreno risultano di fatto suddivisi in tre distinti vani, collegati tra loro tramite porte interne scorrevoli, l'ultimo stato legittimo rappresenta invece un unico ampio spazio senza divisori/tramezzature fissi. Sono inoltre presenti alcune porzioni di controsoffittatura in cartongesso che non sono indicate nell'elaborato relativo all'ultimo stato legittimo. Sarà quindi necessario regolarizzare le difformità tramite redazione e deposito di apposito titolo a sanatoria, con eventuali oneri e spese interamente a carico dell'aggiudicatario”*

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.**

#### 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 da ritenersi liberi al decreto di trasferimento.

### **LOTTO 12 IMM**

#### **DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

(come da relazione tecnica agli atti)

“Piena proprietà su terreni agricoli non edificati. Siti in Comune di Loiano (BO), Via Panoramica snc..”.

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 Terreni del Comune di Loiano (BO), foglio 7:

- Foglio 7 Part 222, Cat. BOSCO CEDUO Classe 2, Superficie 19 are 40 ca, R.D. € 1,50 R.A. € 0,60;
- Foglio 7 Part 239, Cat. SEMINATIVO Classe 3, Superficie 16 are 41 ca, R.D. € 1,61 R.A. € 5,09;
- Foglio 7 Part 344, Cat. SEMINATIVO Classe 3, Superficie 40 are 06 ca, R.D. € 3,93 R.A. € 12,41.
- Foglio 7 Part 460, Cat. SEMINATIVO Classe 3, Superficie 02 are 25 ca, R.D. € 0,22 R.A. € 0,70;
- Foglio 7 Part 464, Cat. SEMINATIVO Classe 3, Superficie 04 are 16 ca, R.D. € 0,41 R.A. € 1,29.

#### **NORMATIVA URBANISTICA:**

Come attestato dal perito stimatore Arch. Lorenzo Castagnetti per l'immobile oggetto di trasferimento, agli atti del Comune di Loiano (BO) risulta che:

“gli immobili oggetto della presente stima ricadono in ambito *Agricolo di Rilievo Paesaggistico* e sono interessati dai seguenti vincoli:

Regolamento Urbanistico Edilizio (R.U.E. approvato con delibera CC n. 69 del 24/09/2014):

- M - Infrastrutture viarie e ferroviarie (Art. 65) - relativamente a Foglio 7 Partt. 344 - 460;
- ARP - Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico (Art. 50) - relativamente a Foglio 7 Partt. 460 - 464 - 239;
- AVN - Aree di valore naturale e ambientale (Art. 49) - relativamente al Foglio 7 Partt. 344 - 222 - 239.

Piano Strutturale Comunale vigente (P.S.C. approvato con delibera CC n. 68 del 24/09/2014):

- Aree per infrastrutture della mobilità (Titolo IV Capo I) - relativamente a Foglio 7 Partt. 460 - 344;
- AVN - Aree di valore naturale e ambientale (Art. 29) - relativamente a Foglio 7 Partt. 344 - 222 - 239;
- ARP - Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico (Art. 29) - relativamente a Foglio 7 Partt. 460 - 239 - 464;
- Limiti di rispetto delle infrastrutture viarie e ferroviarie (Art. 67) - relativamente a Foglio 7 Partt. 464 - 460 - 344 - 222;
- Connettivo ecologico diffuso (Art. 34.3) - relativamente a Foglio 7 Partt. 344 - 222 - 239 - 464 - 460;

- Aree a rischio di amplificazione degli effetti sismici locali (Art. 60 NTA) - relativamente a Foglio 7 Partt. 222 - 344;
- C - U.I.E. idonee o con scarse limitazioni usi urbanistici - Limiti delle Unità Idromorfologiche Elementari (U.I.E.) Bacino del fiume Reno (Art. 59)<sup>[SEP]</sup> relativamente a Foglio 7 Partt. 239 - 344 - 222 - 464 - 460;
- Sistema forestale e boschivo (Art. 42) - relativamente a Foglio 7 Partt 344 - 239 - 222;
- Unità di paesaggio - Udp n. 4: Loiano (Art. 32) - relativamente a Foglio 7 Partt. 464 - 239 - 460 - 344 - 222;
- Vincolo idrogeologico (Art. 51) - relativamente a Foglio 7 Partt 460 - 239 - 344 - 464 - 222

#### **SITUAZIONE OCCUPAZIONALE:**

Dalla relazione del perito risulta che l'immobile è libero

#### **LOTTO 26 IMM**

#### **DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

(come da relazione tecnica agli atti)

“Piena proprietà su terreni edificabili siti in Comune di Loiano (BO), Via Roma.”.

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 Terreni del Comune di Loiano (BO), foglio **32**:

- Foglio 32 Part 558, Cat. AREA URBANA, Consistenza 760 mq - Via Roma, piano PT;
- Foglio 32 Part 559, Cat. AREA URBANA, Consistenza 181 mq - Via Roma, piano PT;
- Foglio 32 Part 560, Cat. AREA URBANA, Consistenza 53 mq - Via Roma, piano PT;
- Foglio 32 Part 561, Cat. C/2, Classe 1, Superficie 228 mq, Rendita € 131,80 - Via Roma n. 4, piani PS1-PT.

Catasto Terreni del Comune di Loiano (BO), foglio **32**:

- Foglio 32 Part 558, Cat. ENTE URBANO, Superficie 07 are 60 ca;
- Foglio 32 Part 559, Cat. ENTE URBANO, Superficie 01 are 81 ca;
- Foglio 32 Part 560, Cat. ENTE URBANO, Superficie 00 are 53 ca;
- Foglio 32 Part 561, Cat. ENTE URBANO, Superficie 17 are 90 ca.

Il perito estimatore precisa che:

“Come meglio specificato nella relazione notarile Ventennale ex. Art. 567 c.p.c. si segnala quanto segue:

- *Servitù di non edificare a carico della Particella 218 del Foglio 32 a favore delle Particelle 559, 560 e 561 del Foglio 32;*
- *Servitù per il passaggio di condutture e utenze, nonché servitù per edificare in deroga alle distanze legali e a distanza inferiore a quella prevista da leggi e regolamenti, a favore del terreno distinto al Foglio 32 Particelle 558, 559, 560, 561 e a carico del terreno censito con la Particella 209 del Foglio 32.*

Come riportato nella Relazione Notarile Ventennale ex. Art. 567 c.p.c., si segnala la costituzione di Atto unilaterale d'obbligo, con atto a ministero del notaio Maria Luisa Cenni del 23/04/2009 rep. n. 13939/4681 (trascritto il 22/05/2009) in cui si certifica che i terreni oggetto di concordato sono soggetti “*in particolare all'obbligo di realizzare un parcheggio pubblico da cedere all'amministrazione comunale*”.

#### **NORMATIVA URBANISTICA:**

Come attestato dal perito stimatore Arch. Lorenzo Castagnetti per l'immobile oggetto di trasferimento, agli atti del Comune di Loiano (BO) risulta che:

“gli immobili oggetto della presente stima sono classificati come *Aree Residenziali ad assetto urbanistico consolidato, ad alta densità (AC\_1a)* e sono regolamentate in particolare dall'Art. 38 del sopracitato RUE, di cui si riportano alcuni dati salienti:

- Comma 2 - Modalità di attuazione: nelle aree AC\_1 gli interventi si attuano per Intervento edilizio Diretto (ID);
- Comma 3 - Usi ammessi: gli usi principali (Residenza o Residenza collettiva) devono essere in misura non inferiore al 70% della Superficie Utile (Su) dell'unità edilizia, mentre gli usi secondari in misura non superiore al 30% della Superficie Utile (Su) dell'unità edilizia;
- Comma 4 - Parametri urbanistici ed edilizi: l'indice di Utilizzazione Fondiaria (Uf) per le nuove costruzioni è fissato a 0,40 mq/mq, mentre la Superficie Accessoria massima (Sa) è definita dall'Art. 15 del medesimo RUE, che ne stabilisce il limite al 70% della Su nel caso di autorimesse in interrato (come presumibile nel caso in esame).

#### **SITUAZIONE OCCUPAZIONALE:**

Dalla relazione del perito risulta che l'immobile è libero

#### **LOTTO 29 IMM**

#### **DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

(come da relazione tecnica agli atti)

“Piena proprietà su terreni agricoli non edificati. Siti in Comune di Loiano (BO), tra le località Livergnano e La Guarda.”.

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 Terreni del Comune di Loiano (BO), foglio 8:

- Foglio 8 Part 1, Porz AA Cat. SEMINATIVO Classe 3, Superficie 89 ca, R.D. € 0,09 R.A. € 0,28;
- Foglio 8 Part 1, Porz AB Cat. BOSCO CEDUO Classe 3, Superficie 05 ha 78 are 09 ca, R.D. € 29,86 R.A. € 8,96.

#### **NORMATIVA URBANISTICA:**

Come attestato dal perito stimatore Arch. Lorenzo Castagnetti per l'immobile oggetto di trasferimento, agli atti del Comune di Loiano (BO) risulta che:

“gli immobili oggetto della presente stima sono classificati come *Aree di Valore Naturale e ambientale (AVN)* e sono interessati dai seguenti vincoli:

- PSC - Art. 32 - Unità di passaggio *Udp n. 3: Livergnano-Vado-Bosco Tre Fasci-Trasasso*;
- PSC - Art. 34.1 - Nodi ecologici complessi e corridoi ecologici;
- PSC - Art. 34.3 - Connettivo ecologico diffuso;
- PSC - Art. 34.4 - Connettivo ecologico di particolare interesse naturalistico-paesaggistico;
- PSC - Art. 37 - Siti di importanza comunitaria e Zone di protezione speciale;
- PSC - Art. 40 - Zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale;
- PSC - Art. 42 - Sistema forestale e boschivo;
- PSC - Art. 59 - Vincolo Idrogeologico;
- PSC - Art. 59 - *U.I.E. da sottoporre a verifica* - Limiti delle Unità Idromorfologiche Elementari (U.I.E.) Bacino del fiume Reno;
- PSC (NTA) - Art. 60 - Aree a rischio di amplificazione degli effetti sismici locali.”

#### **SITUAZIONE OCCUPAZIONALE:**

Dalla relazione del perito risulta che l'immobile è libero

Bologna li 20 Febbraio 2025

IL NOTAIO DELEGATO  
Dott.ssa Emanuela La Rosa