



TRIBUNALE DI BOLOGNA  
Sezione Fallimentare

**AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE**

**LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE GRUPPO BASE R.G. N. 50/2024 – “SICAM SRL”**

**G.D.: Dott.ssa Antonella Rimondini**

**CURATORI: Dott. Roberto Cassani, Avv. Danilo Galletti, Dott.ssa Chiara Mazzetti**

**NOTAIO DELEGATO ALLA VENDITA: Dott. Federico Tassinari**

Il Notaio delegato alla vendita Dott. **Dott. Federico Tassinari, con studio in Imola (BO)**, via Quarto n. 4  
Visti gli artt. 570 e ss c.p.c.

Vista l'autorizzazione alla vendita emessa dal Giudice Delegato Dott.ssa Antonella Rimondini in data 30 marzo 2026, contenente le modalità della liquidazione e l'indicazione del notaio delegato alla vendita ex art. 216 CCII, dispone la vendita degli immobili compendio della procedura concorsuale in epigrafe fissando all'uopo:

**l'udienza del 17 GIUGNO 2026**

**per il lotto Unico (costituito dai beni A e B) alle ore 13.00** per quanto attiene alla vendita senza incanto stabilendo le seguenti modalità e condizioni:

1) **La vendita avrà luogo presso il Tribunale di Bologna, presso la Sala sita in Piazzetta Prendiparte n. 2 in Bologna.**

2) **Per il lotto Unico (costituito dai beni A e B) il prezzo base d'asta è di Euro 6.605.000,00**

Si dà atto che il prezzo base del bene A è comunque pari a circa il 93,08% del Prezzo base complessivo del lotto Unico, mentre il prezzo base del bene B è pari a circa il 6,92% del Prezzo base complessivo del Lotto Unico.

3) Le offerte in aumento non potranno essere inferiori a Euro 10.000,00.

**ULTERIORI CONDIZIONI DI VENDITA:**

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

Sono ricompresi nel Lotto Unico tutti gli impegni, passività ed oneri, anche di natura reale, aventi fonte nei titoli di provenienza del bene A, ed opponibili all'acquirente, ivi compresi quelli relativi alla Convenzione urbanistica stipulata col Comune di Correggio, nonché inerenti alla partecipazione, per le parti comuni pure ricomprese nella vendita, al “Condominio Villaggio Piccola e Media Impresa”.

L'aggiudicatario del lotto subentrerà, dal giorno di emissione del decreto di trasferimento, nei diritti e nelle obbligazioni derivanti dal contratto di locazione sottoscritto il 4 luglio 2025 e registrato il 4 agosto 2025 al n. 012212 - serie 3T (codice identificativo TGU25T012212000FF).

L'immobile viene venduto senza garanzia di conformità degli impianti pertanto l'eventuale aggiudicatario, ai sensi del D.M. 22/01/2008 n° 37 dichiara di rinunciare irrevocabilmente alla garanzia di conformità degli impianti stessi alla normativa in materia di sicurezza, sollevando, ai sensi dell'art. 1490 del Codice Civile, gli organi della Procedura da ogni responsabilità al riguardo.

**2. ASSENZA DI GARANZIE.**

La vendita si deve considerare in ogni caso come forzata e quindi non soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere risolta per alcun motivo. Conseguentemente, la Procedura e la Società non assumono alcuna garanzia né responsabilità per l'esistenza, la validità di autorizzazioni necessarie all'esercizio dell'impresa, né per la sussistenza, in capo all'aggiudicatario



definitivo, di eventuali requisiti speciali per lo svolgimento delle attività aziendali trasferite. Il subentro dell'offerente aggiudicatario nelle eventuali autorizzazioni e/o concessioni che dovessero far parte del lotto è subordinato all'assenso della Pubblica Amministrazione. Il medesimo, pertanto, dovrà verificare preventivamente, di essere in possesso di tutti i requisiti necessari al subentro.

Nessuna garanzia viene in particolare fornita quanto allo stato di manutenzione e di usura dei beni, mobili come immobili, e alla loro conformità alla disciplina di settore, di qualsiasi natura e rango. Nessuna garanzia viene inoltre fornita con riferimento all'eventuale presenza nel sottosuolo di sostanze inquinanti e/o contaminanti.

Ancora, quanto ai compensi ed ai contratti oggetto della vendita, gli stessi saranno trasferiti senza alcuna garanzia di fruttuosità, redditività, permanenza nel tempo e di potenzialità futura, accettandosi altresì anche la verifica successiva di una loro minore consistenza e/o valore rispetto a quanto diversamente indicato.

L'aggiudicatario, pertanto, rinuncia a sollevare eccezioni di qualsiasi natura o titolo, nonché ad esercitare qualsivoglia azione o pretesa finalizzata al risarcimento del danno o alla riduzione del prezzo di cessione, esonerando la Procedura e la Società da qualsiasi responsabilità per la eventuale difformità, vizio o minusvalenza dell'oggetto della vendita.

La vendita è effettuata prevedendosi il rilascio di liberatoria e manleva in favore della Liquidazione giudiziale, in relazione a responsabilità e danni per fatti ed eventi successivi alla data di immissione nel possesso dei beni.

### **3. CONTENUTO E DISCIPLINA DELLE OFFERTE.**

Ogni offerente, tranne i soggetti per legge non ammessi alla vendita, dovrà depositare **entro le ore 12:00 dell'ultimo giorno non festivo precedente quello della vendita**, presso l'Ufficio di coordinamento per le procedure esecutive, fallimentari e di divisione delegate ai notai presso il Tribunale di Bologna, via Farini n. 1, unitamente all'istanza in bollo di partecipazione all'asta, la ricevuta di effettuato pagamento di una somma pari al **20%** del Prezzo proposto, da imputarsi a cauzione, sul conto corrente bancario intestato a Sicam Srl in liquidazione giudiziale e intrattenuto presso Solution Bank s.p.a., IBAN: **IT89J0327302401000509800740**.

L'offerta irrevocabile d'acquisto dovrà essere depositata in busta chiusa unitamente alla ricevuta dell'avvenuto versamento della cauzione con le modalità suindicate.

L'**offerta in busta chiusa** dovrà contenere, a pena di inefficacia e/o di esclusione:

- le complete generalità dell'offerente, l'indicazione del codice fiscale e, nell'ipotesi di persona coniugata, il regime patrimoniale prescelto;
- una **fotocopia del documento d'identità dell'offerente** o **visura camerale** aggiornata (o documentazione analoga ove si tratti di società con sede ubicata al di fuori del territorio della Repubblica italiana) nel caso sia una società, con fotocopia del documento d'identità del legale rappresentante munito dei poteri, e idonea documentazione comprovante i poteri rappresentativi;
- l'indirizzo *mailpec* presso il quale l'offerente elegge espressamente domicilio per ogni successiva comunicazione. In mancanza di tale indicazione le notificazioni e le comunicazioni saranno effettuate presso la Cancelleria del Tribunale di Bologna;
- **ricevuta di esecuzione, a titolo di cauzione, del bonifico bancario** sul c/c intestato alla Procedura di importo pari al **20%** del **prezzo offerto**;
- l'indicazione del **prezzo offerto**;
- non è ammessa la presentazione di offerte per persona da nominare, che sarà dichiarata inammissibile;
- l'espressa **dichiarazione di aver preso visione** della documentazione inerente al Lotto, caricata in Data Room, e di averla ritenuta esaustiva ai fini della eventuale *due diligence* prodromica all'offerta.

### **4. DISCIPLINA DELL'AGGIUDICAZIONE E DELL'EVENTUALE GARA.**

Nel caso in cui l'offerta non rispetti quanto previsto ai punti precedenti o, in ogni caso quando sia sottoposta a condizione, la medesima verrà **esclusa**. L'offerta deve intendersi come **irrevocabile** ed il suo successivo ritiro comporterà l'**esclusione** dalla gara e la **perdita della cauzione**.

Le offerte pervenute saranno esaminate il giorno 17 GIUGNO 2026 alle ore 13.00, presso il Tribunale civile di Bologna, **in apposita sala sita in Piazzetta Prendiparte n. 2, in Bologna**.



In caso di **unica offerta valida** si farà luogo senz'altro all'aggiudicazione all'unico Offerente.

In caso di **pluralità di offerte valide** si procederà a gara davanti al Notaio Delegato, nel giorno e all'orario indicato dall'Avviso, sulla base dell'offerta più alta ricevuta e con rilancio minimo di Euro 10.000,00.

Nell'ipotesi in cui vengano depositate **più offerte uguali e valide** e nessuno degli offerenti intenda partecipare alla relativa gara, il Lotto sarà aggiudicato all'Offerente dell'offerta depositata per prima.

In caso di mancata presenza all'asta dell'offerente, il Lotto potrà essere aggiudicato ugualmente al medesimo anche se **assente**. Non verranno comunque prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara, in particolare ai sensi dell'art. 584 cpc, comunque ritenuto inapplicabile alla presente vendita "senza incanto".

Per quanto non qua diversamente disposto, ed in quanto compatibili, si rendono applicabili le norme sulle vendite senza incanto di cui al c.p.c.

Le offerte di acquisto **saranno ritenute efficaci anche se inferiori di non oltre un quarto** al prezzo base d'asta.

**Sono ritenute compatibili con le presenti modalità di vendita le disposizioni previste dagli articoli 508 e 585 del codice di procedura civile.** L'eventuale istanza dell'aggiudicatario volta all'assunzione dei debiti dovrà essere trasmessa, a mezzo posta elettronica certificata, entro e non oltre 60 giorni dall'aggiudicazione, al seguente indirizzo: **gruppobase\_sicam@pecliquidazionigiudiziali.it**. Il Giudice delegato, qualora autorizzi l'assunzione di debiti da parte dell'aggiudicatario, potrà comunque disporre che l'aggiudicatario versi sul conto corrente intestato alla procedura, entro il termine fissato per il pagamento del prezzo, comunque a pena di decadenza dall'aggiudicazione, una somma pari all'importo delle spese specifiche sostenute dalla Procedura per la gestione, custodia, conservazione ed amministrazione dell'Immobile, nonché per la redazione delle perizie relative allo stesso, oltre alle imposte e tasse inerenti al trasferimento, ad una quota delle spese generali, ed a quant'altro dovuto, ai sensi degli artt. 221 ss. D. lgs. n. 14/2019.

L'aggiudicazione **non comporterà** per la Società, per la Curatela e/o per la Procedura, **alcun obbligo di trasferimento** e non determinerà per l'aggiudicatario alcun affidamento, né alcun diritto a risarcimento danni in caso di mancato trasferimento per cause non dipendenti dalla Procedura. Inoltre, resta salva la possibilità per il Tribunale e/o per il Giudice Delegato, di sospendere la Gara o di non autorizzare il trasferimento per i motivi di cui all'art. 217 CCII.

L'offerente aggiudicatario dovrà provvedere al versamento del **saldo prezzo**, oltre alle spese ed alle imposte e tasse a carico dell'aggiudicatario, al netto della cauzione che sarà imputata, in caso di adempimento, al pagamento del saldo prezzo, al più tardi entro e non oltre **90 giorni** dall'aggiudicazione (termine perentorio e non prorogabile).

Il versamento del saldo prezzo, oltre alle spese ed alle imposte e tasse a carico dell'aggiudicatario, al netto della cauzione, dovrà essere effettuato sul conto corrente intestato a Sicam S.r.l. in L.G., intrattenuto presso Solution Bank s.p.a., IBAN: **IT89J0327302401000509800740**.

L'aggiudicatario dovrà, inoltre, depositare la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo presso l'Ufficio di coordinamento per le procedure esecutive, fallimentari e di divisione delegate ai notai, sito in Via Farini n. 1, nei locali del Tribunale di Bologna.

Si rende noto che i beni oggetto del lotto messo in vendita saranno soggetti a tassa di registro o ad IVA, a seconda del regime fiscale vigente all'atto del trasferimento ed in base alle condizioni fiscali soggettive dell'aggiudicatario.

**Le spese, anche relative alle imposte di legge, relative agli atti notarili ed al trasferimento della proprietà (anche per trascrizione/volturazione dei beni trasferiti) saranno a carico dell'acquirente e dovranno essere versate da quest'ultimo. Restano a carico della Società solamente le cancellazioni di eventuali iscrizioni ipotecarie e/o di annotazioni di pignoramenti, e/o di altri gravami suscettibili di cancellazione per effetto del trasferimento e del pagamento integrale del prezzo.**

Una volta verificato l'integrale versamento del prezzo, l'acquisizione di tutte le somme e l'adempimento di tutte le obbligazioni nascenti dall'aggiudicazione del bene, i curatori procederanno al deposito, nel fascicolo telematico, di una nota informativa in cui si dia atto dei pagamenti effettuati dall'aggiudicatario (allegando prova del pagamento ricevuto) e dell'adempimento delle obbligazioni nascenti dall'aggiudicazione; i curatori



provvederanno altresì ad informare l'associazione notarile per le procedure esecutive e concorsuali, trasmettendo la prova del pagamento e l'attestazione dei curatori di completo adempimento, da parte dell'aggiudicatario, di tutte le obbligazioni nascenti dall'aggiudicazione.

Nel caso di mancato o ritardato pagamento di tutto quanto dovuto o, comunque, di mancato trasferimento per fatto o colpa dell'aggiudicatario, quest'ultimo si intenderà decaduto dall'aggiudicazione e la Procedura avrà diritto di incamerare la cauzione, anche ai sensi degli artt. 586 e 587 c.p.c., salvo comunque il diritto al maggior danno.

Ove l'aggiudicatario non provveda nei termini a corrispondere integralmente il saldo prezzo, la Procedura potrà indire una nuova gara, ovvero insindacabilmente aggiudicare il Lotto al soggetto che abbia presentato la seconda offerta di importo più elevato rispetto a quella risultata aggiudicataria.

Il verbale d'asta non ha valore di contratto. Gli effetti contrattuali (inclusi quelli traslativi) si produrranno solo al momento del decreto di trasferimento, che avverrà soltanto dopo l'integrale pagamento del Prezzo, maggiorato come sopra. Le **offerte di acquisto** pervenute saranno ritenute, in ogni caso, irrevocabili e vincolanti per un periodo di tempo di **150 (centocinquanta) giorni** successivi alla data della Gara.

Agli offerenti non aggiudicatari verrà **restituita**, senza interessi, la **cauzione** al termine della gara.

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, (ivi inclusa la pubblicità sul sito [www.ivgbologna.it](http://www.ivgbologna.it) e, di riflesso, [www.astagiudiziaria.com](http://www.astagiudiziaria.com) e [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it)), o da concordarsi con il Giudice e la Curatela.

**Per ulteriori informazioni e anche per concordare un eventuale sopralluogo rivolgersi ai Curatori**

- **Dott. Roberto Cassani, tel. 0542/30741, e-mail [roberto@studiocassani.it](mailto:roberto@studiocassani.it);**
- **Avv. Danilo Galletti, tel. 051/312000, e-mail [danilo.galletti@gallettiepartners.it](mailto:danilo.galletti@gallettiepartners.it);**
- **Dott.ssa Chiara Mazzetti, tel. 347/0357274, e-mail [c.mazzetti@studioandrezza.com](mailto:c.mazzetti@studioandrezza.com);**

**Di seguito si riporta il contenuto del lotto**

## **LOTTO UNICO**

**Composto da:**

### **BENE A) - FABBRICATO**

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

(come da relazione tecnica agli atti)

Piena Proprietà di compendio immobiliare ad uso Industriale/Artigianale costituito da un ampio corpo principale ad uso Laboratorio, Magazzino/Logistica automatizzato ed annessi Uffici e Servizi il tutto con sviluppo al piano Terra, locali Impiantistici (Centrale Termica, Locale Compressori, etc.) posti sul coperto dell'edificio, confinante pregevole "blocco Uffici e Servizi" con sviluppo ai piani Terra, Primo e Secondo, separati corpi di fabbrica ad uso Deposito rifiuti ed oli esausti e Cabina elettrica/Locale tecnico, ampia area Logistica di carico/scarico merci con sviluppo sui tre lati dell'edificio, ampia area a Parcheggio privato ed infine contiguo lotto di terreno edificabile, il tutto sito in Comune di Correggio (RE), Via Gustavo Corradini n° 1.

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, risulta:

- Servitù di Elettrodotto a carico dell'area e del fabbricato distinti con il Mappale 635 del Foglio 43, costituita con Scrittura Privata autenticata nelle firme Notaio Giorgia Manzini in data 13.12.2010 Rep. n° 20286, trascritta a Reggio Emilia (RE) in data 30.12.2010 all'Art. 17020.

Lo stesso perito stimatore precisa inoltre: *“Il bene oggetto della presente relazione risulta compreso all'interno del Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata “N° 126 - AMPLIAMENTO V.P.&M.I.”, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n° 40 in data 31.03.2006 e successive Varianti approvate con atto Consigliere n° 108 in data 26/09/2008 e Delibera di Consiglio Comunale n° 145 in data 10.11.2008, per la cui attuazione è stata stipulata, tra il Comune di Correggio (RE) ed i soggetti attuatori, tra i quali il dante causa della società “SICAM S.r.L.”, la Convenzione Urbanistica di cui all'Atto Notaio Luigi Zanichelli in data 11.11.2008, Rep. n° 102831/24624, registrato a Reggio Emilia (RE) in data 21.11.2008 al n° 21721 serie 1T ed ivi trascritto in data 25.11.2008 all'Art. 24661”.*

### ATTUALE IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

Catasto Terreni del Comune di Correggio:

§ Foglio 43, Mappale 635, Ente Urbano, Superficie catastale mq. 22;

§ Foglio 43, Mappale 648, Ente Urbano, Superficie catastale mq. 24.883

§ Foglio 43, Mappale 637, Seminativo, Classe 2, Superficie Ha 00.50.00,

R.D. € 34,25 R.A. € 43,90.

Catasto Fabbricati del Comune di Correggio:

§ Foglio 43, Mappale 635, Cat. D/1, Rendita Catastale € 131,56, Via Gustavo Corradini SNC (cabina Elettrica e locale Tecnico), Piano T;

§ Foglio 43, Mappale 648, Sub. 5, Cat. D/1, Rendita Catastale € 100.897,54, Via Gustavo Corradini n° 1 (edificio Industriale/Artigianale), Piano S1-T-1-2.

Come espressamente evidenziato nella perizia estimativa del perito stimatore Geom. David Govoni, depositata nel fascicolo dell'esecuzione, le planimetrie catastali non corrispondono allo stato rilevato; **sarà onere e cura dell'aggiudicatario provvedere alla relativa regolarizzazione.**

### NORMATIVA URBANISTICA:

Come attestato dal perito stimatore Geom. David Govoni per l'immobile oggetto di trasferimento, facente parte di un fabbricato costruito in data successiva al 1° settembre 1967, agli atti del Comune di Correggio risultano rilasciati i seguenti titoli abilitativi:

§ Permesso di Costruire P.G. n° 7149/2009 rilasciato in data 11/11/2009 intestato a SICAM S.r.L., per la Nuova Costruzione di fabbricato ad uso Industriale;

§ Permesso di Costruire P.G. n° 13867/2009 rilasciato in data 26/01/2010 intestato a SICAM S.r.L., in variante al Permesso di Costruire P.G. n° 7149/2009, per la realizzazione di Tettoia logistica lungo il fronte Nord del fabbricato;

§ Permesso di Costruire P.G. n° 4751/2010 rilasciato in data 28/06/2010 intestato a SICAM S.r.L., in variante al Permesso di Costruire P.G. n° 7149/2009, per il completamento del fabbricato ad uso Industriale, installazione di impianto fotovoltaico, nuova costruzione di Cabina Enel, Tettoia rifiuti/Deposito oli e Vasca di accumulo per impianto antincendio;



§ Certificato di Conformità Edilizia ed Agibilità parziale P.G. n° 11407/2010 rilasciato in data 27/07/2010 intestato a SICAM S.r.L., con riferimento ai P.d.C. n° 13867/2009 e n° 4751/2010 limitatamente ai locali tecnici da adibire a Cabina Enel;

§ Certificato di Conformità Edilizia ed Agibilità P.G. n° 2107/2011 rilasciato in data 30/09/2011 intestato a SICAM S.r.L., con riferimento ai P.d.C. n° 13867/2009 e n° 4751/2010;

§ Permesso di Costruire P.G. n° 9166/2011 rilasciato in data 03/10/2011 intestato a SICAM S.r.L., per la Nuova Costruzione di Soppalco interno al fabbricato industriale;

§ Comunicazione di Inizio Lavori P.G. n° 2572/2012 presentata in data 12/03/2012 intestata a SICAM S.r.L., per l'installazione provvisoria di Strutture metalliche con telo di copertura (Pagode) lungo il fronte Nord-Est del fabbricato industriale in aderenza alla Tettoia rifiuti/Deposito oli;

§ Permesso di Costruire P.G. n° 6502/2012 rilasciato in data 19/07/2012 intestato a SICAM S.r.L., per la Nuova Costruzione di Strutture metalliche con telo di copertura (Pagode) lungo il fronte Nord-Est del fabbricato industriale in aderenza alla Tettoia rifiuti/Deposito oli;

§ Certificato di Conformità Edilizia ed Agibilità P.G. n° 8686/2012 presentato in data 03/08/2012 intestato a SICAM S.r.L., con riferimento al P.d.C. n° 9166/2011, rilasciato per silenzio-assenso in data 02/11/2012;

§ Comunicazione di Inizio Lavori P.G. n° 10280/2013 presentata in data 05/08/2013 intestata a SICAM S.r.L., per la realizzazione di aperture di comunicazione tra i reparti produzione e carpenteria del fabbricato industriale;

§ S.C.I.A. P.G. n° 2979/2014 presentata in data 03/03/2014 intestata a SICAM S.r.L., per la realizzazione di modifiche interne al piano Terra e trasformazione da Archivio ad Uffici del piano Secondo della palazzina Uffici e servizi del fabbricato industriale;

§ Permesso di Costruire P.G. n° 7009/2015 rilasciato in data 30/06/2015 intestato a SICAM S.r.L., per l'installazione di Container ad uso Mensa/Caffetteria e Laboratorio in adiacenza al fronte Est del fabbricato industriale ed installazione di Struttura metallica con telo di copertura (Pagoda);

§ Comunicazione di Inizio Lavori P.G. n° 13397/2015 presentata in data 04/09/2015 intestata a SICAM S.r.L., per l'installazione temporanea di Struttura metallica con telo di copertura (Pagoda) nel fronte Sud del fabbricato industriale, successivamente rimossa in data 27/09/2015;

§ Permesso di Costruire P.G. n° 9499/2016 rilasciato in data 04/08/2016 intestato a SICAM S.r.L., in variante al Permesso di Costruire P.G. n° 7009/2015, per l'installazione di Container ad uso Mensa/Caffetteria ed Uffici in adiacenza al fronte Est del fabbricato industriale;

§ S.C.I.A. P.G. n° 19974/1/2016 presentata in data 24/10/2016 intestata a SICAM S.r.L., in variante al Permesso di Costruire P.G. n° 9499/2016, per l'installazione di Container ad uso Mensa/Caffetteria ed Uffici in adiacenza al fronte Est del fabbricato industriale;

§ Segnalazione Certificata di Conformità Edilizia ed agibilità P.G. n° 26664/2017 presentata in data 19/12/2017 intestata a SICAM S.r.L., con riferimento al P.d.C. P.G. n° 6502/2012, attestata a seguito di sopralluogo di controllo in data 31/08/2018;

§ S.C.I.A. in sanatoria P.G. n° 10139/2018 presentata in data 11/05/2018 intestata a SICAM S.r.L., per traslazione della posizione di installazione di Container ad uso Mensa/Caffetteria ed Uffici in adiacenza al fronte Est del fabbricato industriale;

§ S.C.I.A. P.G. n° 14646/2018 presentata in data 28/06/2018 intestata a SICAM S.r.L., in variante al Permesso di Costruire P.G. n° 9499/2016, per la realizzazione di Tettoia metallica di collegamento tra i Container ad uso Mensa/Caffetteria, Uffici ed il fabbricato industriale in adiacenza al fronte Est;

§ Certificato di Conformità Edilizia ed Agibilità parziale P.G. n° 19974/2016 rilasciato in data 03/09/2018 intestato a SICAM S.r.L., con riferimento ai P.d.C. n° 9499/2016 e S.C.I.A. n° 19974/1/2016;

§ S.C.I.A. P.G. n° 23066/2018 presentata in data 15/10/2018 intestata a SICAM S.r.L., in variante al Permesso di Costruire P.G. n° 9499/2016 e P.G. n° 7009/2015, per la demolizione dei Container ad uso Mensa/Caffetteria ed Uffici in adiacenza al fronte Est del fabbricato industriale;

§ Segnalazione Certificata di Conformità Edilizia ed agibilità P.G. n° 27495/2018 presentata in data 10/12/2018 intestata a SICAM S.r.L., con riferimento alle S.C.I.A. P.G. n° 23066/2018, P.G. n° 14646/2018 e P.d.C. P.G. n° 7009/2015, attestata a seguito di sopralluogo di controllo in data 07/01/2019;



§ Comunicazione per opere temporanee o stagionali P.G. n° 36461/2021 presentata in data 10/12/2021 intestata a SICAM S.r.L., per l'installazione temporanea di Struttura metallica con telo di copertura nel fronte Est del fabbricato industriale;

§ Richiesta di Permesso di Costruire in sanatoria P.G. n° 16638/2025 presentato in data 16/06/2025 ed in corso di rilascio, intestato a SICAM S.r.L., per la regolarizzazione di Tensostrutture metalliche ad uso Deposito materiali, installate nell'area scoperta di pertinenza del fabbricato.

Successivamente a tali provvedimenti non sono stati rilasciati, relativamente al bene oggetto di stima, ulteriori titoli abilitativi per l'esecuzione di opere o varianti, né sono stati elevati Verbali di accertamento di Violazione Urbanistica.

Lo stesso perito stimatore precisa quanto segue: "In occasione del sopralluogo e a seguito di comparazione tra lo stato legittimo e quanto rilevato in loco sono state accertate alcune difformità interne realizzate presumibilmente in data successiva alla costruzione dell'edificio.

Sebbene non si evidenzino difformità dimensionali di rilievo, tali da superare le tolleranze esecutive di cui all' Art. 19 bis della L.R. 23/2004, le difformità rilevate possono così riassumersi:

- 1) al piano Terra, nella porzione di fabbricato adibita a Lavorazione delle lamiere, si rileva una diversa conformazione del piccolo ufficio posto in aderenza alla parete Ovest dell'immobile;
- 2) al piano Terra, nella porzione di fabbricato adibita a Logistica/Magazzino, si rileva una diversa conformazione degli uffici Controllo Qualità posti in aderenza al Soppalco, così come anche al piano Primo di tali uffici, sono state rilevate diverse partizioni interne; si è altresì rilevata una differente conformazione del blocco Uffici posto in aderenza alla parete Nord dell'edificio;
- 3) al piano Terra, nella porzione di fabbricato adibita ad Assemblaggio/Produzione è stata rilevata la presenza di un ulteriore piccolo locale Ufficio posto in aderenza alla parete Est dell'immobile;
- 4) al piano Terra della porzione adibita a "blocco Uffici e Servizi" è stato rilevato il differente posizionamento di numerose pareti divisorie tra gli esistenti locali, oltre alla realizzazione di nuovi locali Ufficio/Sala Riunione;
- 5) al piano Primo della porzione adibita a "blocco Uffici e Servizi" è stato rilevato il differente posizionamento delle porte di accesso agli esistenti locali, oltre alla realizzazione di nuovi locali Ufficio/Sala Riunione;
- 6) al piano Secondo della porzione adibita a "blocco Uffici e Servizi" è stata rilevata la realizzazione di una parete di separazione dell'esistente ampio Ufficio "open space".

In riferimento alle difformità sopraelencate, rimandando agli allegati Elaborati Grafici per una più chiara identificazione, si può affermare che tali opere sono generalmente riconducibili ad intervento di Manutenzione Straordinaria e risulta possibile, ove ve ne siano i presupposti, e quindi nel caso in cui l'intervento risulti conforme agli strumenti urbanistici generali e di attuazione approvati e non risulti in contrasto con quelli adottati, sia al momento della realizzazione dell'opera sia al momento della presentazione della domanda, in conformità all'art. 17 della L.R. 22/10/2004, n. 23, procedere alla sanatoria o la legittimazione delle difformità mediante la predisposizione di Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) a Sanatoria allegando, oltre agli elaborati di Progetto, una relazione descrittiva nella quale è dichiarata la conformità dell'intervento alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'opera, sia al momento della presentazione della richiesta, nonché autocertificazione, nella quale sia esplicitamente denunciata la data di avvenuta esecuzione delle opere in difformità per le quali si richiede la sanatoria; si provvederà altresì al pagamento delle oblazioni previste dalla legge al momento della presentazione, eventuali Oneri di Urbanizzazione, oltre alle spese tecniche e diritti di segreteria, ponendo tali incombenze a cura e spese 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'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), è in corso di redazione.



### **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: *“alla data del 16 marzo 2026 si rileva che l'intero immobile è occupato dalla Società DAVERS S.r.L., con sede in Reggio Emilia (RE), Via Pervilli n° 14/A, Cod. Fisc. 02790920355, in forza di regolare Contratto di Locazione ad uso non abitativo stipulato con la Società SICAM S.r.L. in liquidazione Giudiziaria ed esercizio provvisorio, con sede in Reggio Emilia (RE), Via Gustavo Corradini n° 1, Cod. Fisc. 01445990359 e registrato all'Agenzia delle Entrate il 04.08.2025 al n° 12212*

*serie 3T; la durata della locazione è fissata in anni 6 (sei) con decorrenza dal 07.07.2025 e scadenza al 06.07.2031. In mancanza di disdetta da comunicarsi almeno dodici mesi prima della scadenza nei modi e termini di cui all' Art. 28 Legge 392/1978, il contratto si intende rinnovato per ugual tempo; al Conduttore è consentito il recesso anticipato per gravi motivi, con preavviso scritto di almeno 6 mesi, da effettuarsi a mezzo raccomandata A.R. o pec all'indirizzo del Locatore.*

*Il canone di locazione annuale così come previsto nel Contratto di Locazione di cui sopra ammonta a € 330.000,00, da corrisondersi in 4 rate trimestrali anticipate di €. 82.500,00 oltre IVA a termini di legge, con valuta fissa il 10° giorno del primo-quarto-settimo-decimo mese successivo alla sottoscrizione del Contratto e così per ogni annualità, tramite Bonifico bancario alle coordinate IBAN del Locatore”.*

### **BENE B - IMPIANTO FOTOVOLTAICO**

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

#### **(come da relazione tecnica agli atti)**

Piena Proprietà di generatore fotovoltaico di potenza nominale pari a 358,54 kWp, ottenuti dall'installazione di 1536 moduli in silicio monocristallino marca BOSCH SOLAR Mod. C-SI M60-235 (potenza unitaria pari a 235 W) e Mod. C-SI M60-230 (potenza unitaria pari a 230 W), fissati mediante staffe in alluminio alla struttura di copertura "a shed" dell'edificio ad uso Industriale/Artigianale sito in Comune di Correggio (RE), Via Gustavo Corradini n° 1.

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 risultano:

- Servitù di Elettrodotto a carico dell'area e del fabbricato distinti con il Mappale 635 del Foglio 43, costituita con Scrittura Privata autenticata nelle firme Notaio Giorgia Manzini in data 13.12.2010 Rep. n° 20286, trascritta a Reggio Emilia (RE) in data 30.12.2010 all'Art. 17020.
- Convenzione per il Riconoscimento delle Tariffe Incentivanti all'Energia Elettrica n° E08L278870507, stipulata tra la società SICAM S.r.L. ed il Gestore dei Servizi Energetici – GSE S.p.A. in data 08/01/2018 e dalla Convenzione per il Ritiro dell'energia elettrica n° RID064584, stipulata tra la società SICAM S.r.L. ed il Gestore dei Servizi Energetici - GSE S.p.A. in data 03/09/2015.

### **ATTUALE IDENTIFICAZIONE CATASTALE:**

Catasto Fabbricati del Comune di Correggio (RE):

- Foglio 43, Mappale 648, Sub. 2, Cat. D/1, Rendita Catastale € 12.214,00, Via Gustavo Corradini n° 1 (Impianto fotovoltaico), Piano 2.



### **NORMATIVA URBANISTICA:**

Come attestato dal perito stimatore Geom. David Govoni per l'immobile oggetto di trasferimento, facente parte di un fabbricato costruito in data successiva al 1° settembre 1967, agli atti del Comune di Correggio risultano rilasciati i seguenti titoli abilitativi:

§ Permesso di Costruire P.G. n° 4751/2010 rilasciato in data 28/06/20210, in variante al Permesso di Costruire P.G. n° 7149/2009, per il completamento del fabbricato ad uso Industriale, installazione di impianto fotovoltaico, nuova costruzione di Cabina Enel, Tettoia rifiuti/Deposito oli e Vasca di accumulo per impianto antincendio.

§ Certificato di Conformità Edilizia ed Agibilità P.G. n° 2107/2011 rilasciato in data 30/09/2011, con riferimento ai P.d.C. n° 13867/2009 e n° 4751/2010;

Successivamente a tali provvedimenti non sono stati rilasciati, relativamente al bene oggetto di stima, ulteriori titoli abilitativi per l'esecuzione di opere o varianti, né sono stati elevati Verbali di accertamento di Violazione Urbanistica.

Lo stesso perito stimatore precisa quanto segue: *“In occasione del sopralluogo e a seguito di comparazione tra lo stato legittimo e quanto rilevato in loco non sono state accertate difformità pertanto il bene oggetto della presente procedura può considerarsi regolare dal punto di vista edilizio.”*

### **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:**

All'attualità il bene risulta nella piena disponibilità della procedura di Liquidazione Giudiziale.

Bologna li 9 aprile 2026

IL NOTAIO DELEGATO  
Dott. Federico Tassinari

