



Dott. CENCI RICCARDO  
barbaro&cenci

C.P. 3/2021 COSTRUZIONI EDILI FERRUCCIO MAESTRAMI DI FONTI ANNA  
MARIA & FIGLI S.N.C.

G.D. - DOTT. PASQUALE LICCARDO

COMM. GIUDIZIALE - DOTT. PAOLO DELLA CASA

LIQUIDATORE GIUDIZIALE - DOTT. RICCARDO CENCI

\*\*\*

### ISTANZA PER LA FISSAZIONE DELLA VENDITA DI BENI IMMOBILI

\*\*\*

Ill.mo sig. Giudice Delegato,

il sottoscritto Dott. Riccardo Cenci, con studio in Molinella (BO) Corso Mazzini 359/P e  
Bologna Via Oberdan n. 18b, Liquidatore Giudiziale della procedura in epigrafe,

#### premessato che

- In data 27 aprile 2022 veniva emesso dal Tribunale il decreto di Omologa del concordato preventivo in epigrafe;
- La ricorrente è proprietaria di un compendio immobiliare che intende mettere a disposizione dei creditori, come da pianificazione delle vendite indicata nella proposta concordataria;
- È stato nominato nel corso dello svolgimento della procedura l'Arch. Lorenzo Castagnetti, con l'incarico di procedere alla valutazione ed alla perizia dello stato dei beni, in tutela dei creditori e in grado di individuare quello che potrebbe essere il verosimile valore di mercato;
- le perizie definite e redatte dal perito indicano lo stato di fatto dei beni che si vogliono porre in vendita, determinato in seguito a sopralluoghi, accertamenti e contatti con gli uffici del Comune di Loiano e delle istituzioni competenti;
- sono disponibili ulteriori n. 2 perizie in via definitiva, che insieme al lotto 4, ultimano il compendio dei soci in via Napoleonica, individuati come **lotti nn. 2, 3, e 5** di cui in seguito si dirà diffusamente riguardo alla consistenza e alla valutazione, ed ha provveduto al loro deposito presso la cancelleria del tribunale di Bologna (**allegati 1, 2 e 3 della presente istanza**);
- pur non essendo ancora definite le relazioni peritali per l'intero compendio immobiliare di proprietà della fallita, siccome mancano la definizione dei terreni edificabili sottoposti alle determinazioni del nuovo PUG, si ritiene per una più celere



conduzione della procedura concordataria, nel rispetto delle linee guida dettate dal piano, procedere alla vendita competitiva dei lotti menzionati, nell'attesa che si completino anche le relazioni delle rimanenti porzioni;

- è stato sottoscritto, in data 17.10.2024, dai soci Maestrami, un vincolo di destinazione sui beni personali, a rogito del Notaio Dott.ssa Emanuela La Rosa, tale da mettere la procedura di concordato nella condizione di poter disporre mediante alienazione pubblica, secondo le regole del concorso, anche tutti i beni immobili presenti nel patrimonio dei soci e destinati alla miglior soddisfazione dei creditori;

tutto quanto premesso ed esposto, lo scrivente Liquidatore espone il proprio Programma di Liquidazione delle vendite riferite ai lotti sopra indicati al fine di rendere edotti gli organi della procedura e di sottoporlo all'approvazione del Comitato dei Creditori e del Giudice Delegato;

### PROGRAMMA DI LIQUIDAZIONE

La composizione dell'attivo concordatario veniva dettagliatamente indicata nel Piano omologato (di cui si riporta un estratto), e pertanto, nel perimetro di quell'elaborato, si trattano e si sottopongono all'approvazione sulle modalità di vendita solamente gli immobili già oggetto di valutazione da parte della Procedura.

PIANO CONCORDATARIO COSTRUZIONI EDILI FERRUCCIO MAESTRAMI S.N.C.	Valori Piano C.P.	2021	2022	2023	2024	2025	Totale fine concordato
Disponibilità liquide	30.711	30.711	517.645	180.334	166.603	130.822	30.711
<b>ENTRATE - ATTIVO REALIZZABILE</b>							
Cessione Ramo di azienda Immobile e Contratto di Disponibilità Scuola Primaria di Leirato	1.200.000	1.200.000					1.200.000
Cessione ramo di azienda Capannone via del Lavoro e impianto fotovoltaico 300KW	200.000	200.000					
<i>Vendita terreni e fabbricati (di proprietà dei soci illimitatamente responsabili)</i>							
Fab.1 - Negozio/ufficio Piazza Uboldino n.4	93.000	93.000					93.000
Fab.2 - Abitazioni e autorimessa di via Napoleonica n. 26	525.000			175.000	175.000	175.000	525.000
Fab.3 - Rimessa e magazzino/cantina di via Napoleonica n. 26	163.000	163.000					163.000
Fab.4 - Podere Ca' Bertino in corso di costruzione di via Della Guardia	274.000		274.000				274.000
Ta.5 - Terreno agricolo di Ca' Bertino (podere) in località La Guardia	47.000		47.000				47.000
Ta.3 - Terreno agricolo di via Panoramica in località La Guardia	4.500	4.500					4.500
<i>Vendita terreni e fabbricati (di proprietà delle società)</i>							
Fab.5 - Abitazione di Piazza Uboldino n. 5	101.000	101.000					101.000
Fab.6 - Autorimessa di viale G. Marconi n. 8/1	10.000	10.000					10.000
Fab.7 - Abitazione e autorimessa di via S. Antonio	293.000	293.000					293.000
Ta.1 - Terreno agricolo di via del Pozzo in località Sabbioni	6.000	6.000					6.000
Ta.2 - Terreno agricolo di Via Anzuello in località La Guardia	4.500	4.500					4.500
Ta.4 - Terreno agricolo di via Brillo/ via Grazzano in località Campi di Qua	8.000		8.000				8.000
Te.6 - Terreno edificabile di via Marconi in località Capoluogo - Comparto C1	232.000			232.000			232.000
Te.7 - Terreno edificabile di via Rotta in località Capoluogo	257.000		257.000				257.000
Te.2 - Terreno edificabile di via del Luzzo - zona abitativa	106.000	106.000					106.000
Ra.1 - Retino stradale di via S. Antonio in località Sabbioni	-	-					-
Ra.2 - Retino stradale di via S. Antonio in località Sabbioni	-	-					-
Ra.3 - Retino stradale di via Anzuello in località La Guardia	-	-					-
Ra.4 - Retino stradale di via della Guardia in località La Guardia	-	-					-
Terreno edificabile in località Sabbioni Comparto C100)	230.000	230.000					230.000
Terreno edificabile in località Casetta - Comparto C100a)	125.000			125.000			125.000
Terreno edificabile in località Fossarza - Comparto C100b)	115.000				115.000		115.000
Terreno edificabile in località Guazzano - Comparto C100c)	160.000		160.000				160.000
Vendite attrezzature, automezzi, altri beni mobili e rimanenze	10.500	10.500					10.500
Crediti commerciali	75.351	75.351					75.351
Crediti tributari (credito Iva ed Erario civile)	82.353	82.353					82.353
Altri crediti diversi (crediti verso il Comune di Leirato e verso soci)	34.971	34.971					34.971
Altri crediti (somme derivanti da costituzioni)	-	-					-
<b>Totale attivo</b>	<b>4.357.174</b>	<b>2.614.174</b>	<b>746.000</b>	<b>532.000</b>	<b>290.000</b>	<b>175.800</b>	<b>4.357.174</b>





## IN QUESTA ISTANZA DI VENDITA VENGONO PRESI IN ESAME SOLO BENI IMMOBILI

La società debitrice, come si evince dall'estratto appena esposto, è proprietaria di fabbricati e di terreni siti nel comune di Loiano, che sono stati messi a disposizione dei creditori con un piano di Liquidazione della durata di n. 4-5 anni, di cui si dovrà tener conto contemporaneamente alle esigenze di carattere pratico e tecnico dettate dagli uffici comunali e dalla normativa, oltre alle criticità atmosferiche-meteorologiche che hanno messo a dura prova le comunità dell'appennino bolognese tra la primavera 2023 e l'autunno 2024, e che ne hanno oggettivamente dilazionato il realizzo.

### *MODALITA' E TERMINI PREVISTI PER IL REALIZZO DELL'ATTIVO*

*MODALITA' DI VENDITA DEI BENI IMMOBILI - ART. 22 D.M. 32/2015 (IMMOBILI- SINCRONA MISTA)*

Ai sensi dell'art. 216, commi 3 e 4, CCII, Il curatore, considerato che le vendite devono svolgersi in modalità telematica, tramite il portale delle vendite pubbliche, propone la vendita senza incanto dei beni, ai sensi dell'art. 570 e ss. c.p.c., come in proseguo meglio specificato, secondo le disposizioni del codice di procedura civile, in modalità telematica, nella forma della vendita sincrona mista telematica con contestuale richiesta di nomina (recte, conferma) del Notaio Dott.ssa Emanuela La Rosa, iscritto al Collegio del Distretto Notarile di Bologna, in qualità di delegato alla vendita .

Gli immobili oggetto dell'attività di liquidazione sono i seguenti:

- Per il lotto N° 2 Imm. il prezzo base d'asta è di € **180.000,00** composto da Piena proprietà per la quota di 1/1 su porzione di fabbricato ad uso abitativo, con annessa cantina ed autorimessa. Sito in Comune di Loiano (BO), Via Napoleonica n. 26, per una superficie complessiva di 153,00 mq per l'abitazione e 37,00 mq per l'autorimessa, catastalmente dedotti, come analiticamente indicato nella relazione peritale depositata nel fascicolo della procedura;
- Per il lotto N° 3 Imm. il prezzo base d'asta è di € **199.000,00** composto da Piena proprietà per la quota di 1/1 su porzione di fabbricato ad uso abitativo, costituita da due distinte u.i. accorpate, con annessa autorimessa. Sito in Comune di Loiano (BO), Via Napoleonica n. 26, per una superficie complessiva di 152,00 mq per l'abitazione e 52,00 mq per l'autorimessa, catastalmente dedotti, come analiticamente indicato nella relazione peritale depositata nel fascicolo della procedura;
- Per il lotto N° 5 Imm. il prezzo base d'asta è di € **155.000,00** composto da Piena proprietà su fabbricato accessorio, adibito ad uso rimessa e deposito attrezzature, con annessa cantina. Sito in Comune di Loiano (BO), in Via Napoleonica n. 26, per



una superficie complessiva di 298,00 mq, catastalmente dedotti, come analiticamente indicato nella relazione peritale depositata nel fascicolo della procedura;

Diritti immobiliari descritti nella relazione di stima, redatta dall'Arch. Lorenzo Castegnetti – iscritto all'albo Architetti della provincia di Bologna - che qui si vuole integralmente riportata

-

Il Notaio Delegato procederà alle seguenti attività propedeutiche:

- al controllo delle ritualità degli avvisi effettuati dal curatore, ai creditori iscritti di cui all'art. 216, comma 2, CCII ed ai contitolari del diritto attratto all'attivo, ai sensi dell'art. 599, comma 2, c.p.c., sulla scorta della documentazione prodotta dallo scrivente.
- al controllo di trascrizioni, anteriori alla trascrizione dell'apertura della presente procedura, ostative alla certezza della vendita coattiva, in quanto estranee all'effetto purgativo di cui all'art. 217, comma 2, CCII, per la corretta indicazione nell'avviso di vendita;
- al controllo della titolarità dei diritti reali oggetto di apprensione all'attivo della procedura, sulla base della documentazione ipo-catastale o della certificazione sostitutiva notarile già elaborata ed in atti e della relazione dell'esperto già nominato;
- al controllo dello stato di fatto e di diritto in cui si trovano gli immobili, della destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di cui all'art. 18 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, nonché le notizie di cui agli articoli 17 e 40 della citata Legge n. 47 del 1985 e s.m.i.; nel caso di insufficienza di tali notizie, tali da determinare le nullità di cui all'art. 17, 1° comma, ovvero di cui all'art. 40, 2° comma, della Legge n. 47 del 1985, ne dovrà essere fatta menzione nell'avviso con l'avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, 5° comma e 40, 6° comma, della medesima Legge n. 47 del 1985 e s.m.i..

#### MODALITÀ DI VENDITA

Vendita/gara competitiva sincrona mista telematica/gestore della vendita telematica

L'alienazione dei beni avverrà mediante procedure competitive nella modalità di vendita senza incanto sincrona mista telematica, così come definita dall'art. 22 del D.M. 32/2015, che prevede che le offerte irrevocabili di acquisto ed i relativi rilanci possano essere formulate sia in modalità cartacea che in modalità telematica.

La vendita avviene secondo le disposizioni del codice di procedura civile, in quanto compatibili (art. 216, III comma, CCI).



Ai sensi del D.M. 32/2015, per le operazioni di vendita, il Notaio Delegato utilizzerà il gestore della vendita designato indicato dall'Associazione Notarile per le procedure esecutive e concorsuali, individuato nella società: NOTARTEL partita IVA 05364151000 corrente in Roma (RM), Società iscritta nel “registro dei gestori della vendita telematica” istituito presso il Ministero della Giustizia ed autorizzata per le vendite telematiche disposte nel distretto della Corte di Appello di Bologna.

### **Presentazione Offerte:**

Le offerte dovranno essere presentate secondo le seguenti modalità:

1-A) L'offerta di acquisto in modalità telematica, verrà formulata, entro le ore 12:00 dell'ultimo giorno non festivo precedente al giorno della vendita previo accesso alla piattaforma del gestore della vendita, selezionando il bene di interesse e, tramite il comando “Iscriviti alla vendita”, compilando il modulo ministeriale di “presentazione offerta” tramite il PVP (Portale Vendite Pubbliche). Il “Manuale utente per la presentazione dell'Offerta Telematica” indicante tutti i passaggi necessari per completare la procedura di presentazione dell'offerta in modalità telematica è disponibile nel sito ufficiale del Ministero della Giustizia all'indirizzo:

[http://pst.giustizia.it/PST/it/pst\\_26\\_1.wp?previousPage=pst\\_26&contentId=DOC4003](http://pst.giustizia.it/PST/it/pst_26_1.wp?previousPage=pst_26&contentId=DOC4003) .

1-B) L'offerta di acquisto in modalità cartacea, verrà formulata tramite compilazione del format analogico pubblicato unitamente all'avviso di vendita. L'offerta, in busta chiusa, priva di elementi identificativi, dovrà essere depositata entro le ore 12:00 dell'ultimo giorno non festivo precedente al giorno della vendita, previo appuntamento, presso L'Ufficio Unico Vendite presso il Tribunale di Bologna, Via Farini n. 1.

A) Gli offerenti telematici, partecipano alle operazioni di vendita, mediante la connessione alla piattaforma del Gestore della vendita. È inibita la presenza fisica in sala aste dell'offerente telematico

Tra 120 e 180 minuti prima della gara le offerte verranno trasmesse al gestore della vendita.

Gli ammessi alla gara riceveranno, 60 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, all'indirizzo PEC indicato nel modulo ministeriale di offerta, le credenziali per accedere alla vendita in oggetto. Un ulteriore invito a connettersi per partecipare alle operazioni di vendita verrà trasmesso a mezzo SMS al recapito di telefonia mobile fornito nell'offerta.

Il Notaio Delegato, potrà inviare messaggi a tutti i partecipanti telematici, per avvisarli circa la tempistica di inizio della gara o per altre comunicazioni. I messaggi saranno visualizzati dai





partecipanti nella pagina della vendita, in ossequio alle specifiche tecniche indicate dal Ministero della Giustizia.

B) Gli offerenti “analogici/con offerta cartacea”, partecipano alle operazioni di vendita, comparando innanzi al Notaio Delegato presso la sala delle vendite giudiziarie del Tribunale di Bologna.

La gara avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte.

Le previsioni relative al contenuto e agli allegati dell'offerta sono stabilite a pena d'invalidità della stessa e di esclusione dell'offerente dal successivo svolgimento della procedura competitiva, come infra meglio specificato.

I diritti, così come sopra identificati, saranno sottoposti a vendita coattiva con prezzo base di prima asta pari al valore indicato nella perizia di stima redatta dall'Arch. Castagnetti, perito della procedura e depositata nel fascicolo della procedura e precisamente:

- Per il lotto N° 2 Imm. il prezzo base d'asta è di € **180.000,00**;
- Per il lotto N° 3 Imm. il prezzo base d'asta è di € **199.000,00**;
- Per il lotto N° 5 Imm. il prezzo base d'asta è di € **155.000,00**;

Ai sensi dell'art. 216, comma 7 CCII, le offerte di acquisto saranno ritenute efficaci anche se inferiori di non oltre un quarto al prezzo sopra stabilito.

(n.b.: nel caso in cui il curatore abbia ricevuto un'offerta irrevocabile di acquisto assunta come valore base della gara competitiva, previa indicazione della circostanza al G.D. ed allegazione dell'offerta corredata dalla quietanza attestante il versamento della cauzione, sostituire con la specifica: nel caso di specie, avuto riguardo alla presenza di offerta irrevocabile di acquisto assunta come valore base della gara competitiva, non sono ammesse offerte inferiori al prezzo sopra stabilito).

Il Curatore dovrà eseguire la notifica, ove possibile a mezzo PEC tratta dal registro INI-Pec delle imprese e dei professionisti, dell'avviso di vendita redatto dal notaio delegato, corredato dal disciplinare di gara e dalle condizioni generali di vendita a ciascuno dei creditori ipotecari o comunque munito di privilegio, risultante dai pubblici registri, nonché agli eventuali conduttori con contratto opponibile alla procedura.

Modalità di richiesta di accesso per ispezione e visita immobile/i

Gli interessati a presentare offerte irrevocabili di acquisto, ai sensi dell'art. 216, comma 6 CCII, formuleranno al curatore tramite il portale delle vendite pubbliche utilizzando l'apposito form di “richiesta prenotazione visita”, la richiesta di accesso all'immobile per





verifica ed esame dello stesso. Tutti gli eventuali interessati saranno accompagnati dal curatore per la corretta verifica dello stato dei luoghi dell'immobile di cui al lotto richiesto; l'esame dei beni si svolgerà con modalità idonee a garantire la riservatezza dell'identità degli interessati e ad impedire che essi abbiano contatti tra loro.

Termine e modalità di deposito dell'offerta e della cauzione

L'offerta sia cartacea che telematica dovrà essere depositata entro le ore 12:00 del giorno antecedente non festivo fissato per la gara competitiva. L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari almeno al venti per cento (20%) del prezzo offerto, tramite:

Bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura, identificato dal seguente codice IBAN: **IT66 H 07072 02403 000000425754**, intrattenuto presso EmilBanca, filiale di Bologna, via Mazzini.

Tale importo sarà trattenuto in caso di decadenza dell'aggiudicatario ex art. 587 c.p.c..

Qualora il giorno fissato per la vendita non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente indicato per il versamento delle cauzioni, l'offerta sarà considerata inammissibile.

A) L'offerente telematico deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo deve essere pagato sul portale dei servizi telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, tramite il servizio "pagamento di bolli digitali", tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" reperibile sul sito internet [pst.giustizia.it](http://pst.giustizia.it).

B) L'offerente "analogico/cartaceo" deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge, nella misura sopra indicata, applicando la marca da bollo sul modello cartaceo di offerta presentato.

In caso di mancato pagamento dell'imposta di bollo ai sensi dell'art. 19 D.P.R. 26/10/1972, n. 642 (disciplina dell'imposta di bollo) come sostituito dall'art. 16, D.P.R. 30/12/1982, n. 955 il Notaio Delegato, ai sensi dell'art. 31 (decreto predetto) dovrà inviare gli atti al competente ufficio del registro entro 30 giorni dalla ricezione dell'offerta per la regolarizzazione fiscale – è escluso che l'irregolarità fiscale possa in qualche modo inficiare la validità dell'offerta o pregiudicare la partecipazione dell'offerente alla gara competitiva -.





In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione sarà restituito con bonifico ai soggetti offerenti non aggiudicatari direttamente sul conto corrente allo stesso IBAN dal quale è stato effettuato l'accredito. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente bancario identificato dal codice univoco – IBAN – dal quale è stato effettuato il bonifico della cauzione. Le eventuali diverse indicazioni contenute nel modulo ministeriale di offerta – per la restituzione della cauzione - (ovvero l'inserimento nell'apposito campo di restituzione della cauzione di un conto corrente diverso da quello utilizzato per effettuare il pagamento della cauzione) saranno considerate come non apposte.

L'offerta è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 comma 3 c.p.c., che si richiama al fine della validità e dell'efficacia della medesima.

Soggetti legittimati alla presentazione dell'offerta telematica (offerenti)

Al fine di scongiurare il rischio che un medesimo presentatore possa depositare più offerte d'acquisto firmate digitalmente dai singoli offerenti, inviandole con la propria pec, con la conseguenza che il medesimo presentatore possa accedere alla gara di acquisto per il medesimo bene per plurimi offerenti e comunque al fine di evitare il rischio che alla gara partecipino soggetti diversi da quelli previsti nel disposto di cui all'art. 573 c.p.c., si stabilisce quanto segue:

ai sensi dell'art. 571 c.p.c. l'offerta telematica può essere presentata unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della persona giuridica o altro ente dotato di soggettività giuridica) o dal procuratore legale anche ai sensi dell'art. 579 ultimo capoverso, munito di procura speciale per atto pubblico o scrittura privata autenticata da Notaio;

saranno per l'effetto ritenute inammissibili le offerte telematiche pervenute da “presentatori” diversi dai soggetti suindicati (offerente, co-offerente o procuratore legale);

a pena di inammissibilità l'offerta telematica dovrà essere sottoscritta digitalmente utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati e trasmessa a mezzo casella di posta elettronica certificata dall'offerente o dal suo procuratore legale munito di procura speciale; non saranno ammessi alla gara ex art. 573 c.p.c. soggetti diversi dall'offerente (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della persona giuridica o altro ente dotato di soggettività giuridica o dal procuratore legale anche ai sensi dell'art. 579 ultimo capoverso, munito di procura speciale per atto pubblico o scrittura privata autenticata da Notaio.





Pertanto, è esclusa la partecipazione a mezzo di mandatario munito di procura speciale.

All'offerta, dovranno essere allegati:

copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;

la documentazione attestante il versamento della cauzione (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento):

se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge;

se il soggetto offerente è minorenni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;

se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore nonché copia del provvedimento di autorizzazione;

se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia della visura camerale ordinaria, estratta telematicamente con data di estrazione non superiore a giorni 30 dalla data di presentazione dell'offerta telematica di acquisto (da cui risultino i poteri del presentatore) ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri, copia della carta di identità e del C.F del L.R. o del soggetto munito dei poteri di acquisto, fatto salvo l'obbligo della società aggiudicataria di depositare, in caso di aggiudicazione, il certificato camerale rilasciato dalla C.C.I.A.A. con valore legale.;

se l'offerta è formulata da più persone, copia per immagine o in formato P7M della procura speciale rilasciata dagli altri offerenti al co-offerente per atto pubblico o scrittura privata autenticata da notaio in favore dell'offerente/presentatore – nel caso di specie se l'offerta viene formulata in modalità cartacea i co-offerenti possono presenziare innanzi al Notaio Delegato e procedere con i rilanci senza procura speciale - ;

se l'offerta è formulata dal procuratore legale, copia per immagine o in formato P7M della procura speciale rilasciata dall'offerente o dagli offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata da notaio in favore dell'offerente/presentatore;

Apertura delle buste telematiche e cartacee ed eventuale gara tra gli offerenti

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati presso la sala delle vendite giudiziarie del Tribunale di Bologna.





Il Notaio Delegato per l'apertura delle buste telematiche utilizzerà il portale del gestore della vendita telematica ai sensi del D.M. 32/2015. Le buste telematiche e cartacee verranno aperte nella data ed orario che saranno stabiliti per la vendita.

La partecipazione degli offerenti telematici alle operazioni di vendita avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 60 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta, per gli offerenti "analogici/cartacei" la partecipazione avverrà mediante presenza fisica innanzi al Notaio Delegato, presso la sala delle vendite giudiziarie del Tribunale di Bologna il giorno ed orario stabiliti nell'avviso di vendita. È inibito l'accesso alla sala vendite dell'offerente telematico.

Anche nel caso di mancata connessione dell'unico offerente telematico o di assenza dell'unico offerente cartaceo, l'aggiudicazione sarà comunque disposta in suo favore.

Nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide si procederà, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., con gara tra gli offerenti mediante la piattaforma del Gestore della Vendita sul prezzo offerto più alto (tanto, anche in presenza di due o più offerte di identico importo).

La gara telematica, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle buste di offerte ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute.

Le offerte giudicate regolari dal Notaio Delegato, abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara telematica.

Ogni rilancio durante la gara, dovrà essere non inferiore all'importo di seguito indicato:

di € 100,00 per valore di base di asta da € 000,00 ad € 1.000,00

di € 500,00 per valore di base di asta da € 1000,01 ad € 10.000,00

di € 1.000,00 per valore di base di asta da € 10.000,01 ad € 50.000,00

di € 2.000,00 per valore di base di asta da € 50.000,01 fino ad € 300.000,00

di € 5.000,00 per valore di base di asta da € 300.000,01 fino ad e 650.000,00

di € 10.000,00 per valore di base di asta oltre i 650.000,01

In caso di gara tra gli offerenti, il Notaio Delegato aggiudicherà al maggior offerente (allorché siano trascorsi sessanta (60) secondi dall'ultima offerta senza che ne segua altra maggiore).

Al termine della gara, comprensiva degli eventuali prolungamenti, il Notaio Delegato procederà all'aggiudicazione, stilando apposito verbale.

Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara), l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):



- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
- a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta telematica.

Il verbale di asta, sottoscritto digitalmente dal Notaio Delegato, con i relativi allegati sarà inviato al Curatore entro 3 (tre giorni) dalla data di asta per il successivo deposito telematico, con adempimenti a carico del curatore nel fascicolo della procedura ai sensi dell'art. 216, comma 9, CCII.

Esito della gara competitiva ed informative al giudice delegato.

All'esito della gara il Curatore provvederà al deposito, nel fascicolo della procedura, del verbale di diserzione.

In caso di aggiudicazione, il Curatore ai sensi dell'art. 216, IX co, CCII informerà il giudice delegato e il comitato dei creditori dell'esito della procedura e, in particolare, procederà entro cinque giorni dalla conclusione della gara al deposito nel fascicolo della procedura di quanto sotto indicato:

il verbale di gara con allegate le offerte pervenute;

la sequenza delle offerte durante la gara e la certificazione del gestore;

la documentazione comprovante l'intera esposizione pubblicitaria espletata;

la documentazione relativa alle richieste di visita dell'immobile e alla loro evasione

### **Saldo prezzo**

L'aggiudicatario, nel termine di 120 gg dall'aggiudicazione, dovrà depositare il residuo prezzo, detratto l'importo per cauzione già versato, nel conto corrente bancario intestato alla procedura come sopra già individuato. Nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo prezzo, unitamente al saldo, l'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene.

Il Curatore darà pronto riscontro al Notaio Delegato dell'avvenuto saldo del prezzo. Specifica informativa dovrà essere effettuata al Giudice delegato mediante deposito di nota nel fascicolo della procedura.

L'importo complessivo di tali oneri (imposta di registro o IVA, imposta ipotecaria e catastale) secondo la normativa vigente al momento del trasferimento ed in base alle condizioni fiscali soggettive dell'aggiudicatario e/o della parte venditrice, sarà



tempestivamente comunicato dal Notaio Delegato successivamente all'aggiudicazione, all'acquirente, acquisita tutta la documentazione necessaria per il calcolo. Il mancato versamento del saldo del prezzo unitamente alle imposte afferenti al trasferimento entro il termine sopra indicato (sia a titolo di saldo prezzo, sia a titolo di oneri accessori), determinerà la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione all'epoca costituita, oltre alla eventuale condanna ex artt. 587, 2° co, c.p.c. e 177 disp. att. c.p.c..

### **Principali condizioni di vendita:**

Alla vendita saranno applicate le seguenti condizioni:

la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova, come dettagliatamente descritto nella perizia redatta dall'esperto stimatore della procedura di cui in premessa, con tutte le eventuali pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo;

eventuali iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile saranno cancellate ex art. 217, comma 2, CCII con ordine di cancellazione contenuto nel Decreto di Trasferimento;

l'esistenza di eventuali vizi, difetti, mancanza di qualità o difformità dell'immobile venduto, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti), per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati nella perizia di cui sopra o emersi dopo la compravendita, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento anche in deroga all'art. 1494 c.c., indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nell'elaborazione del prezzo a base d'asta, e in relazione agli stessi l'acquirente rinuncia a qualsiasi azione risolutoria, risarcitoria e/o indennitaria nei confronti della Liquidazione Giudiziaria;

eventuali adeguamenti degli immobili e dei suoi impianti alle norme in materia di tutela ecologica, ambientale, energetica nonché, in generale, alle disposizioni di legge vigenti, sono a carico esclusivo dell'acquirente;

sono a esclusivo carico dell'acquirente tutte le spese, gli oneri fiscali ed i tributi occorrenti per perfezionare il trasferimento del bene oggetto della presente vendita (I.V.A., imposta di registrazione, costi di trascrizione e quant'altro occorrente).

Il trasferimento del lotto a favore dell'aggiudicatario avverrà mediante decreto di trasferimento. La cancellazione delle iscrizioni relative ai diritti di prelazione, nonché delle





trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi e di ogni altro vincolo sull'immobile sarà ordinata dal giudice “una volta eseguita la vendita e riscosso interamente il prezzo”.

Adempimenti del Notaio delegato dopo la gara.

In caso di aggiudicazione, il Notaio Delegato procederà:

A predisporre, effettuato il versamento del prezzo ai sensi degli artt. 585 c.p.c., la minuta del decreto di trasferimento, trasmettendola al GD, con deposito telematico nel fascicolo del processo nel rispetto della normativa di formazione degli atti; al decreto dovrà essere allegato il certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 18 della Legge 28 febbraio 1985, n. 47, avente validità di un anno dal rilascio, o, in caso di scadenza, altro certificato sostitutivo che il notaio provvederà a richiedere; nel decreto dovrà essere fatta menzione anche della situazione urbanistica dell'immobile risultante dalla documentazione acquisita nel fascicolo. Ai sensi dell'art. 164, disp. att. c.p.c., provvederà inoltre ad ogni altro incombente, anche di carattere fiscale, che ai termini di legge sia necessario o conseguente al trasferimento del bene;

ad eseguire le formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, alla comunicazione dello stesso ai sensi dell'art. 12 del D.L. n. 59 del 1978 ed a pubbliche amministrazioni negli stessi casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento, nonché all'espletamento delle formalità di cancellazione delle iscrizioni ipotecarie e di ogni trascrizione pregiudizievole cancellabile ex art. 586 c.p.c. con il decreto di trasferimento (a titolo esemplificativo, pignoramenti immobiliari, sequestri, decreti di ammissione alla procedura di concordato preventivo, amministrazione controllata, sentenze di fallimento o di apertura di procedure di cui al CCII) sulla base di una copia del Decreto con attestazione di conformità ex 6 bis comma 9 bis e 16 undecies comma 1 del DL 179/12

In caso di diserzione dell'esperimento di vendita, il Notaio Delegato, previo formale impulso preventivo del Curatore, successivamente ad ogni asta, dovrà provvedere all'abbattimento automatico del prezzo base d'asta fino ad un quarto (ai sensi dell'art. 591, 2 co, c.p.c.), e all'immediata riproposizione dei beni in vendita secondo le modalità già stabilite per l'esperimento di vendita andato deserto, salve ulteriori modifiche delle condizioni di vendita stabilite dalla curatela di concerto con gli organi della procedura. Il curatore si riserva di decidere successivamente al terzo esperimento di asta deserta se applicare le riduzioni di prezzo di cui all'art. 216, comma 2, CCII.

Pubblicazione e pubblicità legale e gestore della vendita





Al fine di assicurare la massima informazione e partecipazione degli interessati, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 216, comma 5, CCII, l'avviso di vendita unitamente agli allegati, sarà pubblicato, dal curatore, sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia PVP almeno 30 (trenta) giorni prima dell'inizio della procedura competitiva. Il Curatore procederà inoltre ad implementare sul PVP, le apposite sezioni del gestore della pubblicità e del gestore della vendita.

Il Notaio Delegato provvederà agli incumbenti afferenti all'invio della documentazione relativa alle pubblicazioni legali secondo gli standard autorizzati dal Tribunale di Bologna – sezione Fallimentare nei seguenti siti internet: [www.astagiudiziaria.com](http://www.astagiudiziaria.com) ; [www.ivgbologna.it](http://www.ivgbologna.it) ; [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it) ; [www.asteivg.fallcoaste.it](http://www.asteivg.fallcoaste.it) , [www.intribunale.net](http://www.intribunale.net) Siti di cui all'elenco A del Ministero della Giustizia di proprietà e/o gestiti da soggetti in possesso dei requisiti professionali e tecnici previsti dagli articoli 3 e 4 del D.M. 31/10/2016 e per estratto su Corriere di Bologna (RCS).

\* \* \*

Alla luce di quanto sopra esposto, lo scrivente,

fa istanza

alla S.V Ill.ma affinché voglia autorizzare l'espletamento della procedure di vendita dei lotti oggetto dell'istanza, avendo già acquisito il voto favorevole unanime del Comitato dei Creditori, che a mezzo PEC si è pronunciato sull'assenso all'autorizzazione della procedura di fissazione delle udienze di vendita così come presentate

chiedendo

inoltre che venga confermata la nomina per le vendite del Notaio Dott.ssa Emanuela La Rosa, così da procedere ai conseguenti incumbenti per la fissazione delle vendite.

Con osservanza lo scrivente saluta e rimane a disposizione degli organi della procedura per ogni chiarimento eventualmente occorrente.

Bologna, li 10 aprile 2026

Il Liquidatore Giudiziale

*Dott. Riccardo Cenci*

Allegati:

- perizie complete relative ai lotti 2,3,5

