



TRIBUNALE CIVILE DI FORLÌ
Sezione Fallimentare

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE
1° ESPERIMENTO DI VENDITA

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 44/2025

"OIKOS INVEST S.R.L."

GIUDICE DELEGATO: dottoressa MARIA CECILIA BRANCA

CURATORE: dottor ANTONIO GAIANI

Il Curatore **dottor ANTONIO GAIANI** con studio in Bologna, Via Dante n. 34:

- vista la documentazione peritale depositata nel fascicolo della procedura;
 - vista l'approvazione del Programma di Liquidazione da parte del Giudice Delegato in data 29 aprile 2026 con "*Riserva di autorizzare i singoli atti liquidatori in conformità al programma approvato*";
 - vista l'istanza di autorizzazione alla vendita dell'immobile costituente il Lotto 1 Imm. sottoscritta in data 22 maggio 2026 dal Curatore stesso;
 - vista l'autorizzazione alla vendita ex art. 213 VI comma C.C.I.I. del Giudice Delegato dottoressa Maria Cecilia BRANCA in data 25 maggio 2026;
- dispone la vendita dell'immobile costituente il Lotto 1 Imm., compendio della procedura concorsuale in epigrafe, fissando all'uopo l'udienza del giorno:

17 LUGLIO 2026
per il Lotto 1 Imm.
(corrispondente al Lotto Unico della perizia stimativa)
ad ore 12.00

stabilendo le seguenti modalità e condizioni.

La vendita si terrà presso la *sede del Tribunale di Forlì, Via Lazzaretto n. 1, in apposita sala.*

La alienazione del bene immobile oggetto della procedura indicata in epigrafe, in deroga alle modalità di vendita telematica previste dal quarto comma dell'art. 216 del C.C.I.I., in quanto ritenute "*pregiudizievoli per gli interessi dei creditori o per il sollecito svolgimento della procedura*", avverrà secondo le modalità di vendita senza incanto disciplinata dagli artt. 534 bis e 570 c.p.c. e seguenti in quanto compatibili. In particolare:

1) all'esito della aggiudicazione definitiva, il trasferimento avverrà mediante atto pubblico da rogarsi dal Notaio scelto dal Curatore che allo stato è stato individuato nella persona del dottor Roberto MOSCATIELLO, Notaio in Bologna. Gli oneri notarili e le spese dovuti per il perfezionamento del trasferimento sono interamente a carico dell'aggiudicatario.

2) Il prezzo base d'asta, come risulta dalla relazione peritale del geometra Roberto ZANELLA e dalla Istanza di autorizzazione alla vendita debitamente autorizzata dal Giudice Delegato, è il seguente:

Per il Lotto 1 Imm., il prezzo base d'asta è di Euro 878.000,00.

Il prezzo di aggiudicazione del bene NON è comprensivo degli oneri notarili e delle spese, dovuti interamente dall'aggiudicatario per il perfezionamento del trasferimento dell'immobile.

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

- Euro 10.000,00 (diecimilavirgolazerozero).

4) ULTERIORI CONDIZIONI DI VENDITA

4.1 - Al momento del versamento del prezzo l'aggiudicatario dovrà provvedere, oltre al versamento degli oneri fiscali calcolati sul prezzo di aggiudicazione, ad integrare tale somma con le spese necessarie agli adempimenti burocratici legati al trasferimento dei beni stessi ed in particolare alla loro registrazione, trascrizione e volturazione, o nei casi previsti la registrazione nel registro delle imprese. **Sarà a carico della procedura la purgazione dei gravami esistenti sui beni oggetto di vendita in ossequio del contenuto normativo dell'art. 217, II comma, C.C.I.I.**

4.2 - Ogni offerente, tranne il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla partecipazione vendita, dovrà depositare **entro le ore 12:00 dell'ultimo giorno non festivo precedente quello della vendita**, presso lo **Studio del Curatore dottor Antonio GAIANI, sito in Bologna, Via Dante, n. 34**, unitamente all'istanza in bollo di partecipazione all'asta, la ricevuta di effettuato pagamento sul Conto Corrente bancario

intestato a "Liquidazione Giudiziale di OIKOS INVEST S.r.l."
accesso presso LA CASSA DI RAVENNA S.P.A Filiale di Cesenatico (FC),
Via Comandini n. 3/4,
IBAN: IT11A0627024000CC0190337250

di una somma pari al 10% del prezzo da lui proposto da imputarsi a cauzione

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

4.4 - L'offerta dovrà essere presentata in busta chiusa, entro le ore 12,00 del giorno antecedente alla data fissata per la gara presso lo studio del Curatore, dotata del bollo di legge, e dovrà riportare:

- se l'offerente è persona fisica: il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale, la residenza, l'indirizzo di posta elettronica certificata ovvero quello di e-mail ordinaria se non in possesso del primo, un recapito telefonico; nell'ipotesi di persona coniugata, il regime patrimoniale prescelto; copia del documento di riconoscimento e del codice fiscale del soggetto che sottoscrive l'offerta o documento equipollente per i soggetti esteri, se sussistente;
- se l'offerente è una società: la denominazione, il codice fiscale, la partita IVA, le generalità del legale rappresentante e l'indirizzo di posta elettronica certificata;
- in caso di offerta presentata per conto e nome di una società, dovrà essere prodotto certificato di iscrizione della C.C.I.A.A. di riferimento o, ove si tratti di società avente sede ubicata al di fuori del territorio della Repubblica italiana, documentazione avente analogo valore certificativo e giuridico; copia del documento di riconoscimento e del codice fiscale del soggetto che sottoscrive l'offerta o documento equipollente per i soggetti esteri, se sussistente;
- l'importo versato a titolo di cauzione, con allegazione della ricevuta di effettuato versamento sul Conto Corrente bancario intestato a "Procedura di Liquidazione Giudiziale OIKOS

INVEST s.r.l.”, acceso presso Cassa di Ravenna, Filiale di Cesenatico (FC), Via Comandini n. 3/4; la ricevuta di versamento dovrà riportare la causale “Procedura competitiva OIKOS INVEST S.r.l. in Liquidazione Giudiziale n. 44/2025”, i dati significativi e necessari per identificare che l’operazione è stata effettuata nonché l’Iban del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma. Il bonifico dovrà essere effettuato in modo tale che l’accredito delle somme abbia luogo entro la giornata lavorativa precedente il termine fissato per presentare la domanda, al fine di consentire la verifica del buon esito dell’accredito sul conto della procedura. In caso di mancata aggiudicazione all’esito di una gara con plurimi offerenti, l’importo cauzionale, al netto degli eventuali oneri bancari, sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari, senza la corresponsione di interessi, mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione;

- l’indicazione della procedura concorsuale come segue: “Liquidazione Giudiziale OIKOS INVEST S.r.l. n. 44/2025 Tribunale di Forlì, referente della procedura Curatore dottor Antonio GAIANI;
- l’indicazione del prezzo offerto;
- la dichiarazione di ben conoscere lo stato di fatto e di diritto dei beni oggetto dei lotti posti in vendita e di avere preso accurata visione degli stessi nonché di tutta la documentazione depositata nel fascicolo della procedura.

4.5 - L’aggiudicatario dovrà dichiarare residenza ed eleggere domicilio in Forlì ai sensi dell’art. 582 c.p.c. ovvero indicare un indirizzo di posta elettronica certificata risultante dai pubblici elenchi o eleggere un domicilio digitale speciale; in mancanza le notificazioni e comunicazioni saranno effettuate presso la Cancelleria del Tribunale di Forlì.

4.6 - I documenti inseriti nella busta contenente l’offerta dovranno essere, a pena di esclusione dal procedimento competitivo, redatti in lingua italiana e dovranno essere altresì sottoscritti con firma autenticata da un Notaio italiano che procederà a verificare i poteri di rappresentanza, con esclusione della ricevuta di bonifico del deposito cauzionale infruttifero, del certificato camerale ordinario aggiornato, o della documentazione analoga ove si tratti di società avente sede ubicata al di fuori del territorio della Repubblica italiana, nonché del codice fiscale e della partita IVA.

4.7 - In applicazione degli artt. 1401 e seguenti c.c. sono ammesse offerte presentate per persona da nominare. Pena l’inammissibilità, la dichiarazione di nomina dovrà aversi entro e non oltre 3 giorni dalla data di aggiudicazione definitiva del lotto oggetto di vendita.

4.8 - Alla partecipazione alla gara sarà ammesso esclusivamente l’offerente, ovvero il legale rappresentante qualora si tratti di società o il soggetto dotato di apposita procura speciale (conferita con atto pubblico redatto da Notaio italiano che procederà a verificare i poteri di rappresentanza) idonea a rappresentare il partecipante e comunque un solo soggetto per ciascun partecipante, salvo la facoltà di farsi assistere da uno o più legali, ovvero da un interprete per un soggetto straniero.

4.9 - L’apertura delle buste contenenti le offerte e l’esame delle stesse si avrà presso il Tribunale Civile di Forlì, Via Lazzaretto n. 1 Forlì, alla data che verrà indicata dal Curatore nel presente avviso di vendita; all’esame delle offerte potranno partecipare tutti i soggetti che hanno presentato regolare e valida offerta. **In presenza di unica offerta valida** il Lotto 1 Imm. sarà aggiudicato all’unico offerente. **Qualora vi siano più offerte ritenute valide** si procederà ad una gara tra i partecipanti. Nell’ipotesi che vi siano più offerte uguali e valide e nessuno degli offerenti intenda partecipare alla gara il Lotto n. 1 Imm. sarà aggiudicato all’offerente che per primo ha depositato l’offerta. In caso di mancata presenza all’asta dell’offerente il bene verrà aggiudicato egualmente, all’unico offerente o all’offerente che ha presentato l’offerta con il prezzo più alto, configurandosi l’offerta stessa come proposta irrevocabile d’acquisto.

4.10 - Si precisa, che in applicazione dell'art. 216 comma 7 C.C.I.I. **saranno ritenute valide le offerte che, prevedano un valore inferiore a quello suindicato e attribuito dal geometra Roberto ZANELLA in misura non superiore al 25%.**

4.11 - Si precisa, inoltre, che sono ritenuti compatibili e applicabili gli artt. 585, comma 1° e 587 c.p.c. per quanto attiene al mancato adempimento dell'aggiudicatario al versamento del prezzo o al rispetto delle modalità di versamento indicate con il presente provvedimento, ivi comprese le spese e tutte le obbligazioni ulteriori espressamente previste o conseguenti all'aggiudicazione del lotto.

4.12 - L'aggiudicatario, **nel termine di 30 giorni dall'aggiudicazione**, dovrà depositare il residuo prezzo, detratto l'importo per cauzione già versato, mediante bonifico bancario sul conto corrente sopraindicato intestato alla Procedura di Liquidazione Giudiziale “OIKOS INVEST s.r.l.” e depositare la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo, presso lo studio del Curatore sito in Bologna, Via Dante n. 34.

4.13 - Il verbale di gara non avrà valore di contratto, gli effetti contrattuali (inclusi quelli traslativi) si produrranno solo al momento del trasferimento del Lotto 1 Imm. che avverrà, come indicato, dopo l'integrale pagamento del prezzo, mediante stipula di atto pubblico nella data indicata dal Curatore innanzi al Notaio da questi individuato nella persona del dottor Roberto MOSCATIELLO, Notaio in Bologna.

4.14 - Quanto alla pubblicità in funzione della vendita, come previsto dall'art. 216 C.C.I.I., si prevede che
il Curatore provveda:

- a) all'inserimento dell'avviso di vendita sul **sito internet del Tribunale di Forlì**;
- b) alla pubblicazione dello stesso avviso di vendita sul **Portale delle Vendite Pubbliche** secondo le modalità previste dal Ministero di Giustizia e pubblicate sul relativo sito istituzionale;
- d) alla pubblicazione dello stesso avviso di vendita **su altri siti dedicati, ovvero quotidiani anche locali che eventualmente il Curatore identificherà come utili ai fini pubblicitari.**

4.15 - Il Curatore deve inoltre provvedere:

- Al controllo di trascrizioni ostative alla certezza della vendita coattiva, in quanto estranee all'effetto purgativo di cui all'art. 217, II comma, C.C.I.I..
- All'effettuazione della vendita, nel giorno, nell'ora e nel luogo di udienza da lui stabiliti e di cui al presente avviso di vendita ex art. 567 c.p.c., con le modalità di cui agli artt. 570 e ss. c.p.c..
- A una valutazione comparativa in ordine alle offerte ricevute che risulteranno – secondo il suo insindacabile giudizio- ritenute conformi a quanto previsto dal presente decreto e dal bando. Le offerte dovranno essere valutate sulla base dell'unico parametro di comparabilità costituito dal maggior prezzo offerto e l'aggiudicazione, anche all'esito della gara tra più offerte presentate con i rilanci minimi sopra indicati, avverrà sulla base del maggior prezzo offerto.
- A dare tempestivo avviso al Giudice Delegato, del mancato versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione nel termine fissato, per i provvedimenti di cui all'art. 587 del c.p.c. e 176 e 177 disp. att. c.p.c..
- A informare immediatamente il Giudice Delegato, dell'esito negativo della vendita.
- A depositare copia del verbale della vendita nel fascicolo della Liquidazione Giudiziale.
- A indicare, effettuato il versamento del prezzo ai sensi dell'art 585 c.p.c., il Notaio incaricato della redazione dell'atto di trasferimento, i cui onorari, saranno a carico dell'aggiudicatario.

4.16 - Il Notaio indicato per la redazione dell'atto di trasferimento dovrà eseguire le formalità di registrazione, trascrizione dell'atto di trasferimento, la 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 l'espletamento delle formalità di cancellazione delle iscrizioni ipotecarie e di ogni trascrizione pregiudizievole conseguenti alla vendita (a titolo esemplificativo e non esaustivo, pignoramenti immobiliari, decreti di ammissione alla procedura di concordato preventivo, amministrazione controllata, sentenze di fallimento successivi al pignoramento) sulla base di una copia autentica del decreto di purgazione ex art. 217 II co. C.C.I.I..

4.17 - L'asta verrà tenuta presso Il Tribunale Civile di Forlì in apposita sala sita in Via Lazzaretto n. 1, e vi parteciperanno tutti gli offerenti che si sono manifestati interessati all'acquisto dei beni.

4.18 - Per maggiori informazioni relative alle modalità di partecipazione alla vendita rivolgersi al **Curatore** della procedura di Liquidazione Giudiziale dottor Antonio GAIANI con studio in **Via Dante n. 34, Bologna tel. 051/235486**.

5) Si rende altresì noto:

- Che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, 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 del prezzo;

- Che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità di ogni e qualsiasi componente del Lotto 1 Imm. anche se occulti e comunque non evidenziati all'interno della relazione peritale, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni. Pertanto, ad ulteriore specificazione, sia la Procedura che Oikos Invest S.r.l. non assumono alcuna garanzia né responsabilità.

L'aggiudicatario, pertanto e in via generale, rinuncia a sollevare eccezioni di qualsiasi natura e/o per qualsiasi ragione o titolo, nonché ad esercitare qualsivoglia azione o pretesa finalizzata al risarcimento del danno o alla riduzione del prezzo di cessione, esonerando la Procedura, gli organi di questa e Oikos Invest S.r.l. da qualsiasi responsabilità per eventuali difformità, vizi, difetti o minusvalenze del compendio immobiliare.

DESCRIZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

costituente il

LOTTO 1 Imm. (corrispondente al Lotto Unico della perizia stimativa)

(come da relazione peritale con stima immobiliare agli atti della procedura redatta in data 15 aprile 2025)

Piena ed esclusiva proprietà di intero capannone artigianale composto da un locale a uso deposito con anti-bagno e bagno e spogliatoio, con area cortiliva pertinenziale in proprietà esclusiva, facente parte della "lottizzazione Area San Pellegrino - zona di Espansione Produttiva D3", posto in **Comune di Cesenatico (FC), Frazione Villata, Via Delle Querce n. 1**, oltre cabina elettrica in separato corpo di fabbrica con pertinenziale area cortiliva in proprietà esclusiva.

Come espressamente evidenziato in perizia dal perito stimatore, la cabina elettrica sub 1 alimenta sia il capannone oggetto della presente vendita, sia il capannone adiacente, che si trova all'interno dell'area comune.

Confini: L'edificio, unitamente alla propria corte, confina con la pubblica via delle Querce, area di passaggio comune e mappale 562, salvo altri; la cabina elettrica, unitamente alla propria corte, confina con la pubblica via delle Querce, ragioni MARTINO IMMOBILIARE S.R.L. o aventi causa e ragioni SCREPIS S.R.L. o aventi causa, salvo altri.

ATTUALE IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

Catasto Fabbricati del Comune di Cesenatico:

- **foglio 17, mappale 561 sub 11**, VIA DELLE QUERCE n. 1, P-T, zona censuaria 2, categoria D/7, R.C.E. 9.500,00 (edificio a uso deposito con corte);
- **foglio 17, mappale 561 sub 1**, VIA SAN PELLEGRINO SNC, P-T, zona censuaria 2, categoria D/1, R.C.E. 165,27 (cabina elettrica con corte).

PARTI COMUNI, SERVITU', CONVENZIONI E VINCOLI: - 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 stimativa effettuata dal perito stimatore, depositata nel fascicolo della procedura, alla quale si rinvia per una descrizione più analitica della consistenza dell'immobile sopra descritto. In particolare, si evidenziano le seguenti trascrizioni:

1) se ed in quanto ancora in essere, Convenzione Edilizia stipulata tra il Comune di Cesenatico e la "S.A.PRO S.P.A.", con l'atto ricevuto dal Notaio dottor Antonio Porfiri il 4 dicembre 1998 repertorio n. 135.078 e trascritto all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Forlì - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare il **12 dicembre 1998 al n. 10350 R.P.** Come espressamente evidenziato nella relazione notarile ex art. 567 c.p.c. acquisita agli atti della procedura "Per completezza, si riporta quanto precisato negli atti di vendita delle restanti unità immobiliari insistenti sul medesimo mappale 561 ricevuti dal notaio dottor Marcello Porfiri il 30 novembre 2017 rep. 10365, trascritto all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Forlì - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare il 13 dicembre 2017 all'art. 12658 (subalterni 13 e 14) ed il 30 novembre 2017 rep. 10371, trascritto all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Forlì - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare il 13 dicembre 2017 all'art. 12659 (subalterno 12): "*Le parti fanno altresì rinvio e riferimento: - a tutte le clausole, i patti, le condizioni, le limitazioni e le destinazioni di cui alla convenzione ricevuta dal suddetto Notaio in data 4 dicembre 1998 Rep. n.135.078/23.283, registrata a Cesena in data 18 dicembre 1998 al n.2767, trascritta a Forlì in data 12 dicembre 1998 agli artt.10350 et 10351, ed al "Disciplinare" allegato alla deliberazione del Consiglio Comunale del Comune di Cesenatico n.46 del 29 marzo 1996, precisandosi che tutti gli oneri ed obblighi derivanti dalla citata convenzione sono stati peraltro per l'intero assolti dalla originaria ditta lottizzante "S.A.PRO. S.P.A.", nonchè dalla Società "OIKOS S.R.L." (quest'ultima dante causa della dante causa di "OIKOS INVEST S.R.L."), per quanto riguarda la realizzazione dell'immobile in oggetto conformemente a quanto previsto dal suddetto "Disciplinare"*";

2) servitù di elettrodotto trascritta all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Forlì - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare il **30 ottobre 2001 al n. 11478 R.P.**, a favore di "ENEL DISTRIBUZIONE - SOCIETA' PER AZIONI", con sede a Roma (RM), codice fiscale 05779711000, a carico della cabina di trasformazione e dell'area rispettivamente distinte al catasto fabbricati col mappale 561 subalterno 1 e al catasto terreni col mappale 561, entrambi del foglio 17, costituita con scrittura privata

autenticata dal Notaio dottor Antonio Porfiri il 4 ottobre 2001 repertorio n. 164.976 e il 9 ottobre 2001 repertorio n. 165.114, registrata a Cesena il 29 ottobre 2001 al n. 485.

NORMATIVA URBANISTICA:

Come attestato dal perito stimatore geometra Roberto ZANELLA per l'immobile oggetto di trasferimento agli atti del Comune di Cesenatico (FC) risultano rilasciati e/o presentati i seguenti titoli abilitativi:

- Domanda di Permesso di Costruire, Pratica n. 202/2003, Prot. 17945 del 01/08/2003 per costruzione di fabbricato artigianale produttivo;
- Permesso di Costruire n. 183 del 28/11/2005, pratica n. 181 del 23/08/2005, per la realizzazione di due capannoni artigianali nella zona produttiva D3 Villata (Foglio 17 part. 561);
- DIA n. 674 del 12/09/2006, prot. 22665 progetto di realizzazione di recinzione;
- DIA n. 509 del 20/07/2009, Prot. 21534 per completamento lavori del P.d.C. n. 183 del 28/11/2005;
- DIA n. 58 del 03/02/2010 Prot. 3115 in variante sostanziale a DIA del 15/07/2009;
- Permesso di Costruire n. 60 del 16/09/2010, pratica n. 135 del 20/11/2009, prot. 33907/09, per ristrutturazione edilizia per creazione di nuove unità immobiliari, in capannone artigianale sito in Via Delle Querce (Foglio 17 Part. 561);
- Fine lavori parziale prot. 2987/2010, con riferimento al PdC n. 183 del 28/11/2005 e DIA del 15/07/2009 e DIA del 03/02/2010;
- SCIA n. 72/ 2012 (Sismica) – n. 387/2012 del 03/10/2012 per opere di manutenzione straordinaria;
- SCIA n. 387 del 03/10/2012, prot. 28726 in variante al P.D.C. 183/2005- DIA 509/2009 – DIA 58/2010 e DIA 3115/2010 per opere di manutenzione straordinaria;
- SCIA n. 66 del 26/02/2014, prot. 6657 in variante al P.D.C. 60/10 del 16/09/2010 per opere di manutenzione straordinaria;
- SCIA n. 215 del 11/06/2014, prot. 19402 in variante al P.D.C. 60/10 e SCIA 66/14, per opere di manutenzione straordinaria;
- Comunicazione di fine lavori parziale riferita al sub. 6 (Non nostro);
- SCIA n. 136 del 18/05/2016, prot. 17561, completamento opere PC n. 60/10 del e SCIA 387/12 e successive;
- SCIA n. 147 del 27/05/2016, prot. 18823 in variante al P.D.C. 60/10 – SCIA 387/12 – SCIA 66/14 – SCIA 136/16 e SCIA 215/14, per opere di manutenzione straordinaria;
- SCIA n. 11 del 12/01/2018, prot. 1443, in variante in corso d'opera alla SCIA 136/2016 – PC 60/10 – SCIA 387/12 – SCIA 66/14 e SCIA 215/14 del 16/09/2010 per opere di manutenzione straordinaria e cambio di intestazione;
- SCIA n. 344 del 03/12/2019, per Variante in corso d'opera SCIA 136/2016 (Riferita al sub. 11);
- SCEA n. 13/2020 del 08/01/2020, (Riferita al Sub. 11).

Le pratiche sono corredate della documentazione sismica (A7/2018, prot- 2209 del 17/01/2018 – Autorizzazione sismica opere di manutenzione).

Come espressamente evidenziato in perizia dall'estimatore geometra Roberto ZANELLA, si riporta testualmente quanto segue: *"Sulla base di quanto rilevato durante il sopralluogo, raffrontato con la documentazione Comunale sopra descritta, non sono stati accertate difformità significative da segnalare, anche se non è possibile, stante la complessa materia edilizia ed urbanistica, sismica, dare una valutazione definitiva sullo stato dell'immobile, senza un confronto con un Tecnico Comunale, non potendo escludere che non si presenti, al momento della presentazione della pratica, un diverso inquadramento delle procedure da parte degli Enti preposti. Eventuali piccole discrepanze riscontrabili nelle misurazioni interne non possono in alcun modo essere ricondotte a tolleranze sismiche o a tolleranze progettuali previste dalla normativa vigente. Tali differenze costituiscono variazioni ordinarie, fisiologiche e riconducibili*

esclusivamente alle modalità esecutive di realizzazione dell'opera, alle tecniche di rilievo materiale adottate e non assumono pertanto rilevanza strutturale. Le eventuali difformità dovranno essere oggetto di valutazione a cura del nuovo proprietario presso gli enti preposti e potrà, ricorrendone le condizioni di Legge, accedere ad eventuali sanatorie ai sensi del T.U. di cui al DPR n. 380/2001 e della Legge 47/85 e successive modificazioni o, in subordine, procedere al ripristino dello stato dei luoghi.

Le planimetrie catastali attuali depositate presso l'Agenzia delle Entrate Sezione Catasto Fabbricati, risultavano corrispondenti allo stato di fatto rilevato e non presentano la necessità di variazioni, pertanto non ci sono motivi che impediscano la vendita".

Ai sensi della vigente normativa edilizia l'immobile oggetto di trasferimento, tutte le eventuali **difformità dovranno essere regolarizzate a cura e spese dell'aggiudicatario.**

CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI:

L'immobile viene venduto senza garanzia di conformità degli impianti, con onere e spese di adeguamento a carico dell'aggiudicatario. In particolare, come espressamente evidenziato dal perito stimatore "Non è stato possibile reperire la certificazione di conformità di tutti gli impianti, pertanto l'aggiudicatario ai sensi del D.M. 22.01.2008 n. 37 dichiara di rinunciare irrevocabilmente alla garanzia di conformità degli impianti e di farsi interamente carico degli oneri e delle spese di adeguamento degli stessi alla normativa vigente in materia di sicurezza sollevando ai sensi dell'art. 1490 del codice civile gli organi della procedura esecutiva da ogni responsabilità al riguardo".

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE:

Come espressamente evidenziato nella relazione peritale trattasi di: "Fabbricato ad uso industriale locato a terzi in forza di contratto di locazione in data 1 ottobre 2019, con decorrenza dal giorno 1 gennaio 2020 per la durata di sei anni rinnovati tacitamente".

Bologna, lì 12 giugno 2026

IL CURATORE
dottor **ANTONIO GAIANI**

