



TRIBUNALE DI BOLOGNA
Sezione Fallimentare

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

CONCORDATO PREVENTIVO N. 03/2021

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

G.D.: Dott. Pasquale Liccardo.

LIQUIDATORE GIUDIZIALE: Dott. Riccardo Cenci.

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

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

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

visto il Programma di liquidazione approvato dal giudice delegato Dott. Pasquale Liccardo in data 15 ottobre 2025 dispone la vendita degli immobili compendio della procedura fallimentare/concorsuale in epigrafe fissando all'uopo:

l'udienza del giorno:

28 GENNAIO 2026

per il **lotto 4 Imm alle ore 10,00** per quanto attiene alla vendita senza incanto

per il **lotto 10 Imm alle ore 10,15** per quanto attiene alla vendita senza incanto

stabilendo le seguenti modalità e condizioni:

1) La vendita avrà luogo in **Bologna, Piazzetta Prendiparte n. 2;**

2) **Per il lotto 4 Imm il prezzo base d'asta è di Euro 134.000,00**

Per il lotto 10 Imm il prezzo base d'asta è di Euro 71.000,00

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

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

- Euro 50,00 per gli immobili valutati fino a Euro 1.000,00;
- Euro 500,00 per gli immobili valutati oltre i 1.000,00 fino a 10.000,00;
- Euro 1.000,00 per gli immobili valutati oltre i 10.000,00 fino a 50.000,00;
- Euro 2.000,00 per gli immobili valutati oltre i 50.000,00 e fino a 300.000,00;
- Euro 5.000,00 per gli immobili valutati oltre i 300.000,00 e fino a 650.000,00;
- Euro 10.000,00 per tutti gli immobili valutati oltre i 650.000,00.

4) Ogni offerente, tranne il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, dovrà depositare presso l'**Ufficio Unico Vendite sito nel Tribunale di Bologna, entro le ore 12 dell'ultimo giorno non festivo precedente quello di vendita**, unitamente all'istanza in bollo di partecipazione all'incanto, la ricevuta di effettuato pagamento sul Conto Corrente bancario presso la

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



di una somma pari al **20%** del prezzo da lui proposto, da imputarsi a cauzione.

5) Per la vendita **senza incanto** l'offerta dovrà essere depositata in busta chiusa presso **l'Ufficio Unico Vendite presso il Tribunale di Bologna**, via Farini n. 1, piano 2°; unitamente a tale domanda di partecipazione dovrà essere inserita nella busta chiusa anche la ricevuta dell'avvenuto versamento di cui al precedente punto 4. L'aggiudicatario dovrà dichiarare residenza ed eleggere domicilio in Bologna ai sensi dell'art. 582 c.p.c., in mancanza le notificazioni e comunicazioni saranno effettuate presso la Cancelleria.

6) La domanda di partecipazione dovrà riportare:

- le complete generalità dell'offerente;
- l'indicazione del codice fiscale;
- in caso di persona coniugata, il regime patrimoniale prescelto;
- in caso di offerta presentata per conto e nome di una società, dovrà essere prodotto certificato in originale della C.C.I.A.A. dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente in udienza.

7) In presenza di una pluralità di domande il Notaio delegato procederà ad una gara tra i partecipanti.

8) Relativamente alla **vendita senza incanto** l'aggiudicatario, **nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione**, dovrà depositare il residuo prezzo, detratto l'importo per cauzione già versato, nel CONTO CORRENTE BANCARIO sopraindicato e depositare la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo presso **l'Ufficio Unico Vendite presso il Tribunale di Bologna**, via Farini n. 1, piano 2°.

9) Al momento del versamento del prezzo l'aggiudicatario dovrà provvedere ad integrare tale somma con le spese necessarie agli adempimenti burocratici legati al trasferimento del bene stesso ed in particolare alla sua registrazione, trascrizione e volturazione.

10) Quanto alla pubblicità in funzione della vendita, si prevede che il notaio provveda:

- a) all'inserimento dell'avviso di vendita e della relazione di stima dell'esperto sul sito internet www.intribunale.net.
- b) all'attivazione della pubblicità commerciale per estratto dell'avviso di vendita mediante pubblicazione su quotidiani d'informazione e altri giornali COME DA STANDARD DELL'UFFICIO o come da APPOSITO PROGRAMMA PUBBLICITARIO depositato presso la Cancelleria della sezione fallimentare, o da concordarsi con il Giudice ed il curatore.

Per informazioni tecniche relative all'immobile oggetto di vendita e anche per concordare un eventuale sopralluogo rivolgersi al Liquidatore Giudiziale Dott. Riccardo Cenci Tel 051/881613

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

LOTTO 4 IMM

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

(come da relazione tecnica agli atti)

“Piena proprietà per la quota di 1/1 su porzione di fabbricato ad uso abitativo allo stato grezzo, costituita da due distinte u.i. accorpate. Sito in Comune di Loiano (BO), Via Napoleonica n. 26, per una superficie complessiva di 151,00 mq catastalmente dedotti.”

L'immobile viene posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, a corpo e non a misura, con le relative aderenze, accessioni e pertinenze, usi e comunioni, servitù attive e passive se ed in quanto legalmente esistenti, anche laddove risultanti dallo stato condominiale, e come posseduto, con i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti del fabbricato comuni per legge, titolo o destinazione, e con tutti i patti e condizioni risultanti dal titolo di provenienza che qui si intende integralmente richiamato, e



dalla perizia estimativa effettuata dal perito stimatore, depositata nel fascicolo della procedura.

ATTUALE IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

Catasto Fabbricati del Comune di Loiano (BO), foglio 25:

- Foglio 25 Part 323 Sub 4, Cat. A/3 Classe 2, Superficie 57,00 mq, Rendita € 180,76 – Via Nazionale snc, piano P2;
- Foglio 25 Part 323 Sub 5, Cat. A/3 Classe 2, Superficie 94,00 mq, Rendita € 258,23 – Via Nazionale snc, piani S1-P2.

Come espressamente evidenziato nella perizia estimativa del perito stimatore Arch. Lorenzo Castagnetti, depositata nel fascicolo della divisione, le planimetrie catastali non corrispondono allo stato rilevato; **sarà onere e cura dell'aggiudicatario provvedere alla relativa regolarizzazione.**

Il perito stimatore precisa che:

Parti comuni e Servitù: attive e passive se e come esistenti e aventi ragioni legali di essere. Segnalo in particolare quanto emerso dall'indagine amministrativa, da quanto riportato nella certificazione notarile e da quanto depositato in catasto, con particolare riferimento all'elaborato planimetrico ed elenco subalterni:

- o Sub 10 - B.C.N.C. - Corte Comune ai Subb. 1-2-3-4-5-6-7;
- o Sub 11 - B.C.N.C. - Corte Comune ai Subb. 1-2-3-4-5-6-7;
- o Sub 15 - B.C.N.C. - Corte Comune ai Subb. 1-2-3-4-5-6-7-12-14;
- o Sub 16 - B.C.N.C. - Corte Comune ai Subb. 1-2-3-4-5-6-7.

Il perito stimatore precisa che: *“Si segnala che sul Subalterno 16 insiste un'ampia tettoia abusiva: realizzata in aderenza al muro di contenimento che delimita il confine di proprietà, presenta struttura in metallo, con copertura in legno presumibilmente rivestita da guaina solida, ed è adibita al deposito di legname. Tale manufatto risulta realizzato senza l'ottenimento delle necessarie autorizzazioni, laddove possibile sarà quindi necessario regolarizzare tale situazione tramite redazione e deposito di apposito titolo a sanatoria, con eventuali oneri e spese interamente a carico dell'aggiudicatario e dei proprietari di tutte le unità di cui il Sub 16 risulta parte comune, ovvero i Subb1-2-3-4-5-6-7.”*

NORMATIVA URBANISTICA:

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

- C.Ed. n. 71 del 21/10/1964 Prot. n. 2076, per costruzione di un fabbricato ad uso civile abitazione; o Certificato di Abitabilità e/o Agibilità del 20/10/1966, Prot. n. 2590;
- C.Ed. a sanatoria n. 296 del 07/12/1996 Prot. n. 1591/86, per cambio d'uso al piano seminterrato, modifiche al piano primo del fabbricato, costruzione del secondo piano e di un fabbricato accessorio;
- Certificato di Abitabilità e/o Agibilità del 07/12/1996, Prot. n. 1591/86, relativo al precedente titolo in sanatoria;
- D.I.A. n. 655 del 10/10/2002 Prot. n. 8419 per rifacimento manto di copertura e risistemazione facciate e pavimentazione esterna, ripresentata successivamente con D.I.A. n. 1082 del 24/10/2005, Prot. n. 10398 e successiva D.I.A. n. 1220 del 10/08/2006, Prot. n. 7598, in variante alla precedente;
- Permesso di Costruire n. 34 del 02/07/2004, Prot. n. 6688, per opere ampliamento del piazzale carrabile comune e realizzazione di un muro di sostegno;
- Comunicazione di Fine Lavori del 16/10/2008, Prot. 8627, relativa alla D.I.A. n. 1082 e successiva variante n. 1220, di cui sopra;



- D.I.A. n. 1548 del 04/12/2008 Prot. n. 9909, per accorpamento di due u.i. poste al piano secondo;
- D.I.A. n. 1549 del 04/12/2008 Prot. n. 9910, a sanatoria di difformità relative al fabbricato;
- Comunicazione di Fine Lavori del 22/07/2009, Prot. 5624, relativa al PdC n. 34.

Il perito estimatore precisa che: *“Lo stato legittimo della u.i. oggetto della presente relazione è sancito dalla D.I.A. n 1548/2008, da ritenersi scaduta ed il cui iter istruttorio non è mai stato completato: non risultano infatti mai depositate la Comunicazione di Fine Lavori, né la richiesta di Certificato di Conformità Edilizia e Agibilità (C.C.E.A.). Si segnala inoltre che le opere non sono state portate a compimento ed all’attualità presentano significative difformità interne rispetto a quanto rappresentato nel sopracitato titolo: oltre ad una diversa disposizione interna dei vani al piano secondo, in particolare nella zona notte, si riscontra un consistente aumento di superficie ricavata al piano sottotetto, precedentemente non accessibile, comprensivo di predisposizioni impiantistiche per renderlo abitabile. Laddove possibile sarà quindi necessario regolarizzare tali difformità tramite redazione e deposito di apposito titolo a sanatoria, con eventuali oneri e spese interamente a carico dell’aggiudicatario.”*

Ai sensi della vigente normativa edilizia l’immobile oggetto di trasferimento, come dichiarato dallo stesso perito stimatore, evidenzia alcune difformità che dovranno essere regolarizzate a cura e spese dell’aggiudicatario.

CONFORMITA’ DEGLI IMPIANTI:

L’immobile viene venduto senza garanzia di conformità degli impianti, con onere e spese di adeguamento a carico dell’aggiudicatario.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE:

Dalla relazione del perito risulta che l’immobile è da ritenersi liberi.

LOTTO 10 IMM

DESCRIZIONE DELL’IMMOBILE

(come da relazione tecnica agli atti)

“Piena proprietà su terreni agricoli con potenziale capacità edificatoria. Siti in Comune di Loiano, località Sabbioni (BO), Via del Pozzo snc. “.

L’immobile viene posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, a corpo e non a misura, con le relative aderenze, accessioni e pertinenze, usi e comunioni, servitù attive e passive se ed in quanto legalmente esistenti, anche laddove risultanti dallo stato condominiale, e come posseduto, con i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti del fabbricato comuni per legge, titolo o destinazione, e con tutti i patti e condizioni risultanti dal titolo di provenienza che qui si intende integralmente richiamato, e dalla perizia estimativa effettuata dal perito stimatore, depositata nel fascicolo della procedura.

ATTUALE IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

Catasto Terreni del Comune di Loiano (BO), foglio **25**:

- Foglio 25 Part 31, Cat. SEMINATIVO Classe 2, Superficie 23 are 38 ca, R.D. € 4,11 R.A. € 9,66;
- Foglio 25 Part 33, Cat. SEMIN ARBOR Classe 2, Superficie 25 are 38 ca, R.D. € 4,46 R.A. € 10,49;
- Foglio 25 Part 87, Cat. SEMINATIVO Classe 2, Superficie 67 are 35 ca, R.D. € 11,83 R.A. € 27,83;
- Foglio 25 Part 88, Cat. SEMINATIVO Classe 2, Superficie 05 are 33 ca, R.D. € 0,96 R.A. € 2,20;



- Foglio 25 Part 142, Cat. SEMINATIVO Classe 2, Superficie 08 are 70 ca, R.D. € 1,53 R.A. € 3,59;
- Foglio 25 Part 729, Cat. SEMINATIVO Classe 2, Superficie 31 are 12 ca, R.D. € 5,46 R.A. € 12,86;
- Foglio 25 Part 731, Cat. SEMINATIVO Classe 2, Superficie 07 are 32 ca, R.D. € 1,29 R.A. € 3,02.

Il perito estimatore precisa che:

“Si segnala in particolare dalla relazione notarile e da quanto riportato nel capitolo relativo all’indagine amministrativa:

- Servitù “non aedificandi” con cui veniva ceduta capacità edificatoria a favore delle particelle 31, 33, 87, 142, 729 e 731 del Foglio 25 di proprietà della Società in Concordato ed a carico delle particelle 37, 38 e 47 del Foglio 25 di altra proprietà;
- Servitù “non aedificandi” con cui veniva ceduta capacità edificatoria e conseguente servitù di passaggio di condutture, utenze e contatori a favore delle particelle 31, 33, 87, 142 del Foglio 25 di proprietà della Società in Concordato ed a carico delle particelle 34 e 730 del Foglio 25 di altra proprietà;
- Servitù coattiva di rete fognaria a favore del Comune di Loiano ed a carico delle particelle 87, 88 e 729 del Foglio 25 di proprietà della Società in Concordato.”

NORMATIVA URBANISTICA:

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

“Secondo i principali strumenti urbanistici del Comune di Loiano (PSC/RUE) gli immobili oggetto della presente stima ricadono in Ambito di possibile trasformazione urbana per usi residenziali e/o di servizio (ARS), come meglio descritto al CAPO III - Territorio Urbanizzabile - Art. 24.21 delle Norme Tecniche Attuative (NTA) del PSC, di cui si riporta un estratto: “Per i diversi ambiti ARS, il PSC richiama inoltre le eventuali condizioni fissate da accordi ai sensi art. 18 della LR 20/2000 e stabilisce le prescrizioni particolari, che costituiscono condizioni di sostenibilità, che devono necessariamente verificarsi o realizzarsi da parte del soggetto promotore dell’intervento, al fine di poter attuarne le previsioni. Le opere di cui alle schede seguenti si ritengono aggiuntive rispetto alle dotazioni minime di cui al precedente comma 8 ma sono, al pari di queste, obbligatorie, essendo ritenute indispensabili per garantire la sostenibilità degli interventi edificatori previsti. La previsione di tali opere nell’ambito dei PUA costituisce condizione per l’approvazione degli stessi PUA. La realizzazione di tali opere dovrà essere prevista attraverso la stipula della convenzione che regola l’attuazione degli interventi, allegata al PUA, ripartendone gli oneri fra i proprietari delle aree interessate dall’intervento, secondo quanto previsto dal POC.” In particolare, l’area in oggetto è classificata come AMBITO ARS.L_XIII (Sabbioni): L’ambito è oggetto di un Accordo ai sensi dell’art. 18 della LR 20/2000 approvato con Del. C.C. n. 85 del 27.11.2008 (identificato con la sigla C103) i cui contenuti, per quanto riguarda i parametri urbanistico edilizi, sono recepiti dal presente PSC. La SU definita nell’Accordo citato costituisce il carico massimo insediabile nell’ambito. Prescrizioni particolari con riferimento agli aspetti geologici, idrogeologici ed idraulici: L’ambito è situato in una U.I.E. "idonee o con scarse limitazioni ad usi urbanistici" nella quale si è accertata l’assenza di dissesti locali, per cui è possibile procedere alla realizzazione degli interventi senza particolari prescrizioni. Per le porzioni d’ambito ad acclività elevata e per le porzioni più prossime (o comunque in grado di interferire con la relativa stabilità) agli edifici preesistenti, in sede di POC dovranno essere prescritte adeguate misure limitative o cautelative che garantiscano sia la stabilità degli interventi attuabili in tali porzioni d’ambito, che la stabilità degli edifici esistenti. Nella porzione d’ambito ricompresa entro una distanza planimetrica pari a 5m in sinistra dal tracciato del corso d’acqua minuto (con le specifiche di cui al successivo art. 47 comma 1), non potrà essere previsto alcun tipo di edificazione o infrastruttura; tale porzione d’ambito potrà essere destinata



esclusivamente a verde e dovranno comunque essere applicate le disposizioni normative di cui all'art. 47 delle NTA del PSC. Prescrizioni particolari con riferimento al sistema fognario: La realizzazione di nuovi insediamenti residenziali e/o servizi comporta l'adozione del principio di invarianza idraulica. Si potranno scaricare le acque nere nella rete fognaria esistente previa installazione di opportuni sistemi di trattamento dei reflui. Gli scarichi di acque meteoriche dovranno confluire direttamente in corpo idrico superficiale. In sede di POC dovranno essere definite le azioni e gli interventi finalizzati al miglioramento dell'efficienza idraulica del fosso che attraversa l'ambito ed al contenimento di possibili fenomeni erosivi o di ristagno. Prescrizioni particolari con riferimento agli aspetti acustici ed atmosferici: Per gli edifici residenziali e sensibili dovrà essere assunta, come distanza minima dalle sorgenti acustiche ed atmosferiche rilevanti (in particolare la Futa), la distanza necessaria al fine di minimizzare la dimensione delle mitigazioni acustiche. Inoltre, verso tali sorgenti dovranno essere preferibilmente affacciati gli usi meno sensibili. Lo studio acustico di cui al comma 12 del presente articolo dovrà giustificare la soluzione progettuale prescelta in riferimento anche a questi aspetti, dimostrando che le opere di mitigazione, se necessarie, sono le meno impattanti rispetto al contesto, garantendo comunque il rispetto delle prestazioni sul clima acustico richieste al punto a del comma 12 del presente articolo.

Prescrizioni particolari con riferimento alle dotazioni ecologiche: Si dovranno introdurre accorgimenti progettuali, quali quinte/varchi costituiti da elementi vegetazionali, per preservare la connettività ecologica. Il presente Lotto è stato oggetto del Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata (P.P.I.P.) Comparto C103 Sabbioni, presentato il 14/11/2009 ed approvato con Delibera Consiliare n. 69 del 23/12/2010. In data 09/04/2011 veniva quindi sottoscritta apposita Convenzione Urbanistica (Rep. n. 14788) tra Comune di Loiano e Soggetti Attuatori, in cui venivano riportati i termini previsti per l'attuazione del piano, decorrenti dalla data di esecutività della delibera di approvazione, ovvero: 5 anni per la presentazione del progetto definitivo delle opere di urbanizzazione e 10 anni per l'ultimazione di tutti gli interventi previsti. A seguito di formale sollecito del 24/11/2018 da parte del Comune (rif. Prot. 9439/2018) ad adempire agli impegni sottoscritti, in data 31/01/2020 la Società in Concordato presentava istanza di proroga per i termini di cui sopra, anche in considerazione della sua ammissione alla procedura di concordato. Il Comune rispondeva con una prima comunicazione del 20/02/2020 (rif. Prot. 1368/2020), richiamata anche nella successiva del 28/10/2022 (rif. Prot. 10362/2022) precisando quanto segue: o o o i termini per la richiesta dei titoli autorizzativi previsti da convenzione, pur non vincolanti, sono stati disattesi; secondo quanto previsto agli Artt. 3 et 4 della L.R. 24/2017, a partire dal 01/01/2022 non è più possibile apportare varianti ai piani attuativi; è necessario integrare la convenzione con l'inserimento dei nuovi termini perentori e tempestivi di attuazione dell'intero piano entro il termine fissato dall'art. 4 comma 5 della L.R. 24/2017, ovvero il 31/12/2022, a pena di decadenza; o a seguito della L. 51/2022 viene fissato il nuovo termine di validità della convenzione al 23/12/2027. Ad oggi, l'iter di approvazione del nuovo strumento urbanistico principale (Piano Urbanistico Generale - PUG) non si è ancora compiuto e le aree oggetto del presente lotto attualmente non rientrano all'interno del perimetro del Territorio Urbanizzato, individuato dal Piano Strutturale Comunale (PSC): in attesa dell'approvazione del PUG tale condizione risulta infatti necessaria al mantenimento della capacità edificatoria, secondo quanto previsto dall'Art. 3 comma 1 della L.R. 24/2017. Trattandosi però di cespiti già oggetto di Piani Attuativi approvati in precedenza, la loro destinazione urbanistica può essere garantita solo se la relativa Convenzione viene aggiornata e nuovamente sottoscritta prima dell'approvazione del PUG, con spese ed oneri interamente a carico dell'eventuale aggiudicatario. Come confermato dalla corrispondenza intercorsa, la Pubblica Amministrazione ha manifestato la sua disponibilità a valutare le modifiche consentite dalla normativa vigente, motivo per cui lo Scrivente ritiene congruo considerare il presente lotto, alla data odierna, come area edificabile, assumendo per validi gli indici ed i parametri contenuti negli accordi di Piano.”



SITUAZIONE OCCUPAZIONALE:

Dalla relazione del perito risulta che l'immobile è libero.

Bologna lì 20 Novembre 2025

IL NOTAIO DELEGATO
Dott.ssa Emanuela La Rosa

