

	TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA	
	GIUDICE DR.SSA ANTONELLA RIMONDINI	
	LIQUIDATORE DOTTOR SALVATORE CATORANO	
	* * *	N. 116/25
	PROCEDIMENTO DI LIQUIDAZIONE CONTROLLATA	R.G.
	ANUBIAS SAS di ---	LOTTO UNICO
	* * *	
	CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI	
	LOTTO UNICO	
	Piena proprietà su compendio immobiliare costituito da serre, accessori	
	agricoli, terreni e componenti specifiche per coltivazioni in serra. Impianto	
	fotovoltaico insistente sul coperto di parte delle serre con potenza pari a	
	198,72 kW.	
	Immobile non regolare, dotato di Certificato di Conformità Edilizia.	
	Sito nel Comune di Castenaso frazione Villanova di Castenaso, via di	
	Vittorio n. 1/2, per una superficie lorda di circa: serre mq. 5.125,00,	
	magazzino mq. 190,00, deposito mq. 168,00, terreno agricolo circa ettari 1.	
	Nella vendita sono comprese attrezzature specifiche e accessori identificati	
	in separato inventario. L'onere dell'eventuale dismissione di beni ritenuti	
	non funzionanti o da smaltire è integralmente a carico dell'aggiudicatario.	
	IDENTIFICAZIONE CATASTALE	
	I beni immobili oggetto di stima risultano così identificati:	
	<u>A. E.</u> Ufficio Prov.le di Bologna – Territorio, comune di Castenaso:	
	Catasto Fabbricati	
	<u>Foglio 31</u>	

- o Map. 49 sub. 21, Cat. D/10, RC € 14.344,00, via Giuseppe di Vittorio n. 1/2, P. T-1-2.

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'

Parti comuni: tali per legge e destinazione.

Servitù: attive e passive se vi sono e come abbiano ragione legale di esistere.

VINCOLI ED ONERI

Sul bene gravano le formalità come da relazione notarile ventennale datata

21/10/2025 depositata agli atti.

Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria iscritta a Bologna --;
- Ipoteca amministrativa iscritta a Bologna --;
- Ipoteca giudiziale --;
- Ipoteca giudiziale --;
- Ipoteca giudiziale --.

Trascrizioni:

- Servitù di posa e mantenimento di condotta per il trasporto acqua, trascritta il --;
- Servitù perpetua di passaggio di fognature e tubazioni, trascritta il --;
- Sentenza di apertura di liquidazione controllata trascritta il -- a favore della massa dei creditori.

PERTINENZA

Piena proprietà.

PROVENIENZA DEL BENE

Atto di conferimento in società.

Atto di trasformazione di società.

Compravendita di terreno con sovrastanti colonici e rusticali.

REGIME FISCALE

La vendita del bene sarà soggetta a IVA o a imposta di registro.

INDAGINE AMMINISTRATIVA

Immobile edificato in periodo successivo al 01/09/1967 (**post '67**).

- Concessione Edilizia n. 3949 prot. n. 4373/89-14929/89 del 28/09/1989;
- Concessione Edilizia n. 4415 prot. n. 20676 del 01/02/1992;
- Concessione Edilizia n. 4425 prot. n. 24.1.91-21.9.21 del 22/02/1992;
- Concessione Edilizia n. 4711 prot. n. 19886/93 del 21/01/1994;
- Concessione Edilizia n. 4831 prot. n. 9030/94 del 27/01/1995;
- Concessione Edilizia n. 4934 prot. n. 22629/94 del 12/01/1996;
- Autorizzazione n. 790 prot. 23501 del n. 04/11/1995;
- DIA n. 20045 del 14/09/1996;
- Concessione Edilizia a sanatoria n. 5591 prot. n. 5666/98 del 27/05/1998;
- Concessione Edilizia n. 5795 prot. n. 5091/99 del 08/09/1999;
- Concessione Edilizia n. 5976 prot. n. 9724/01 del 30/05/2001;
- Concessione Edilizia n. 6155 prot. n. 1808/02 del 07/04/2003;
- Permesso di Costruire n. 6474 prot. n. 19761/2008 del 15/12/2008;
- DIA n. 5748 del 01/04/2010;
- Richiesta di conformità edilizia e agibilità prot. n. 16442, domanda prot. 12746 del 28/07/2011, rilasciata il 11/10/2011 (silenzio/assenso).

Si segnala la presenza di alcune difformità interne e la demolizione (o non

realizzazione) di muro divisorio nel deposito/magazzino.

Diffomità soggette a sanatoria o remissione in pristino, costi stimati circa €

5.000,00 da considerarsi completamente a carico dell'aggiudicatario.

Conformità impianti.

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 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.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Per la tipologia di immobile non deve essere prodotta, edificio rurale senza

permanenza di persone e non residenziale.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

L'immobile risulta occupato parzialmente, su autorizzazione del Liquidatore,

dalla Società -- occupazione temporanea che si risolverà entro e non oltre il

28/02/2026; lo smaltimento di beni obsoleti e/o ritenuti non più utilizzabili

sarà interamente a carico dell'aggiudicatario, che manleva integralmente la

procedura da qualsiasi richiesta di contributo/risarcimento o altro.

DESCRIZIONE DEL BENE

Serre.

Trattasi di serre con struttura portante in metallo e tamponamenti in

vetro/policarbonato (la più recente presenta coperture e tamponamenti

lateralmente costruiti in pacchetti parte tipo sandwich e parte in vetro). Costruite

in più periodi ad iniziare dalla fine degli anni '80 del secolo scorso.

Schematicamente si possono individuare n. 4 serre tra loro adiacenti di dimensioni variabili, dotate di impianto elettrico, attrezzature e accessori specifici quali impianti di aereazione, climatizzazione, irrigazione, centrale di controllo computerizzata, ecc. ecc.; presenti bancali di coltivazione, vasche interrato per raccolta acqua. Una porzione della serra più recente (quella di più ampie dimensioni) è dotata di riscaldamento a pavimento. Le serre non sono in attività da oltre un anno, le attrezzature sommariamente descritte sono in buona parte non attuali e non funzionanti.

Capannoni accessori.

Due capannoni in muratura ad uso della struttura, di piccole dimensioni adibiti a deposito di attrezzature e piccola officina per riparazioni e lavorazioni interne. Presentano struttura in c.a. e pareti in pannelli di c.a. prefabbricato, coperto a due acque, pavimentazioni in cemento o in terra battuta. Come accennato, presentano difformità catastale e urbanistica consistente nella mancata realizzazione di muro divisorio (o demolizione attuta senza titolo edilizio autorizzativo). Difformità soggetta a presentazione di pratica a sanatoria o a remissione in pristino

L'insediamento è inserito in area così definita dall'attuale RUE:

Zona ASP4 – Ambiti specializzati per attività vivaistiche e floricoltura.

L'area è posta a nord del capoluogo Bologna dal quale dista circa km 6; dista circa km 3 dal Comune di Castenaso.

Terreni agricoli.

Nella porzione a sud del complesso esaminato (in adiacenza alla strada di collegamento tra la zona industriale "Roveri" e Villanova di Castenaso) è presente un'ampia area non occupata dalle serre o da vani accessori: si tratta

di un appezzamento di terreno agricolo seminativo attualmente non coltivato

ma di forma rettangolare e con buona esposizione e giacitura. Sono presenti

altre piccole porzioni di terreno coltivabile che per dimensioni e

frammentarietà non verranno considerate nella presente relazione.

I terreni coltivabili a seminativo coprono un'estensione pari a circa ettari 1.

Impianto fotovoltaico.

Trattasi di impianto fotovoltaico posto sul coperto di porzione delle serre

sopra descritte, esattamente ubicato sulle campate di più recente costruzione.

L'impianto, installato nell'anno 2010, è caratterizzato da una potenza pari a

198,72 kW.

Risulta convenzionato per il riconoscimento di tariffe incentivanti all'energia

elettrica prodotta mediante convenzione con GSE Spa, numero di

convenzione --, valevole per un periodo di vent'anni a decorrere dal

14/06/2011.

A seguito del sopralluogo eseguito dal valutatore e della documentazione

fornita si riscontra che l'impianto risulta non in funzione da circa due anni. È

possibile un riavvio (in tale sede non vengono considerate eventuali

situazione debitorie con l'ente gestore GSE); il riavvio comporta il ripristino

dei rapporti nascenti dall'originario contratto di somministrazione.

Attrezzature accessorie funzionali e correlate alle attività di serra, celle frigo,

altri beni, attrezzature quali postazioni di computer per gestione serre,

materiale per imballo, ecc..

All'interno delle serre è presente una porzione ad ufficio nel quale sono

presenti postazioni dotate di computer e software dedicato alla gestione della

serre, impianti, climatizzazione, controlli temperature e umidità. Si segnala

che le dotazioni non sono recenti. I locali dedicati a sviluppo, crescita e produzione (serre) sono dotati di numerose attrezzature specifiche, si citano ad esempio impianti di illuminazione, rilevazione temperature, apertura/chiusura aereazione naturale, monitoraggio climatico, fotosintesi, illuminazione per assimilazione, ventilazione, impianti depurazione acque, vasche, impianti aeroponici, vasche coltivazione, bancali, banchi lavoro, ecc. Inoltre catalogate altre attrezzature quali celle climatiche (celle frigo), seminatrici, banchi da lavoro e controllo, carrelli per movimentazioni interne, vasche e serbatoi in plastica, compressori, vasi e accessori da imballo di vario tipo e dimensioni, ecc. ecc. Si specifica che tutto quanto descritto versa in precarie condizioni manutentive, alcune attrezzature sono dismesse o non funzionanti, non è stata testata la funzionalità di nessuna attrezzatura pertanto non si garantisce in alcun modo la funzionalità delle stesse; come già segnalato, l'eventuale dismissione di ogni bene presente all'interno delle serre, degli accessori e sui terreni circostanti è completamente a carico dell'aggiudicatario, che manleva integralmente la procedura da qualsiasi richiesta di contributo/risarcimento o altro.

CONSISTENZA COMMERCIALE

La superficie misurata del bene in oggetto, al lordo delle murature ed arrotondata, è la seguente:

Serra 1	ca. mq.	605,00
Serra 2	ca. mq.	595,00
Serra 3	ca. mq.	1.250,00
Serra 4	ca. mq.	2.675,00
Magazzino	ca. mq.	190,00

Terreni agricoli ca. HA 01.00.00

STIMA DEL BENE

Come già detto nella descrizione del bene, trattasi della **piena proprietà su** compendio immobiliare costituito da serre, accessori agricoli, terreni e componenti specifiche per coltivazioni in serra. Impianto fotovoltaico insistente sul coperto di parte delle serre con potenza pari a 198,72 kW.

Attrezzature specifiche come da separato inventario.

Immobile non regolare, dotato di Certificato di Conformità Edilizia.

Sito nel Comune di Castenaso frazione Villanova di Castenaso, via di Vittorio n. 1/2.

VALORE DI MERCATO € 1.150.000,00

percentuale di abbattimento per assenza di garanzia per vizi (circa 30%)

VALORE DEI BENI MOBILI ACCESSORI € 5.000,00

PREZZO DA PROPORSI A BASE D'ASTA € 800.000,00

VILLANOVA DI CASTENASO (BO), via Giuseppe di Vittorio n. 1/2











**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Bologna**

Dichiarazione protocollo n. BO0012130 del 30/01/2017

Planimetria di u.i.u. in Comune di Castenaso

Via Giuseppe Di Vittorio

civ. 1/2

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 31

Particella: 49

Subalterno: 21

Compilata da:

Magistro Mirko Alberto

Iscritto all'albo:

Geometri

Prov. Bologna

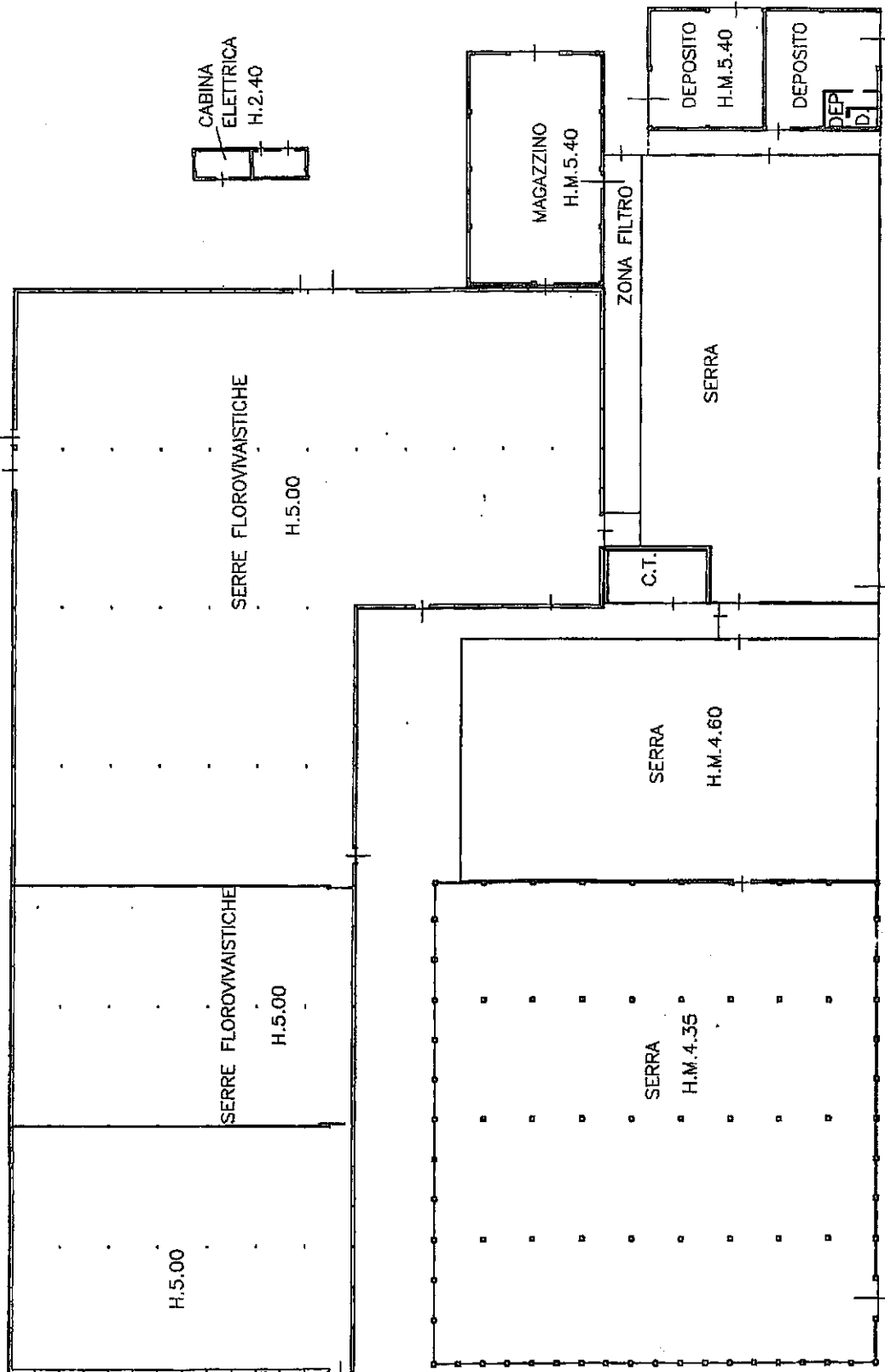
N. 3827

Scheda n. 1

Scala 1:500



PIANO TERRA



Ultima planimetria in atti

**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Bologna**

Dichiarazione protocollo n. BO0012130 del 30/01/2017

Planimetria di u.i.u. in Comune di Castenaso

Via Giuseppe Di Vittorio

civ. 1/2

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 31

Particella: 49

Subalterno: 21

Compilata da:

Magistro Mirko Alberto

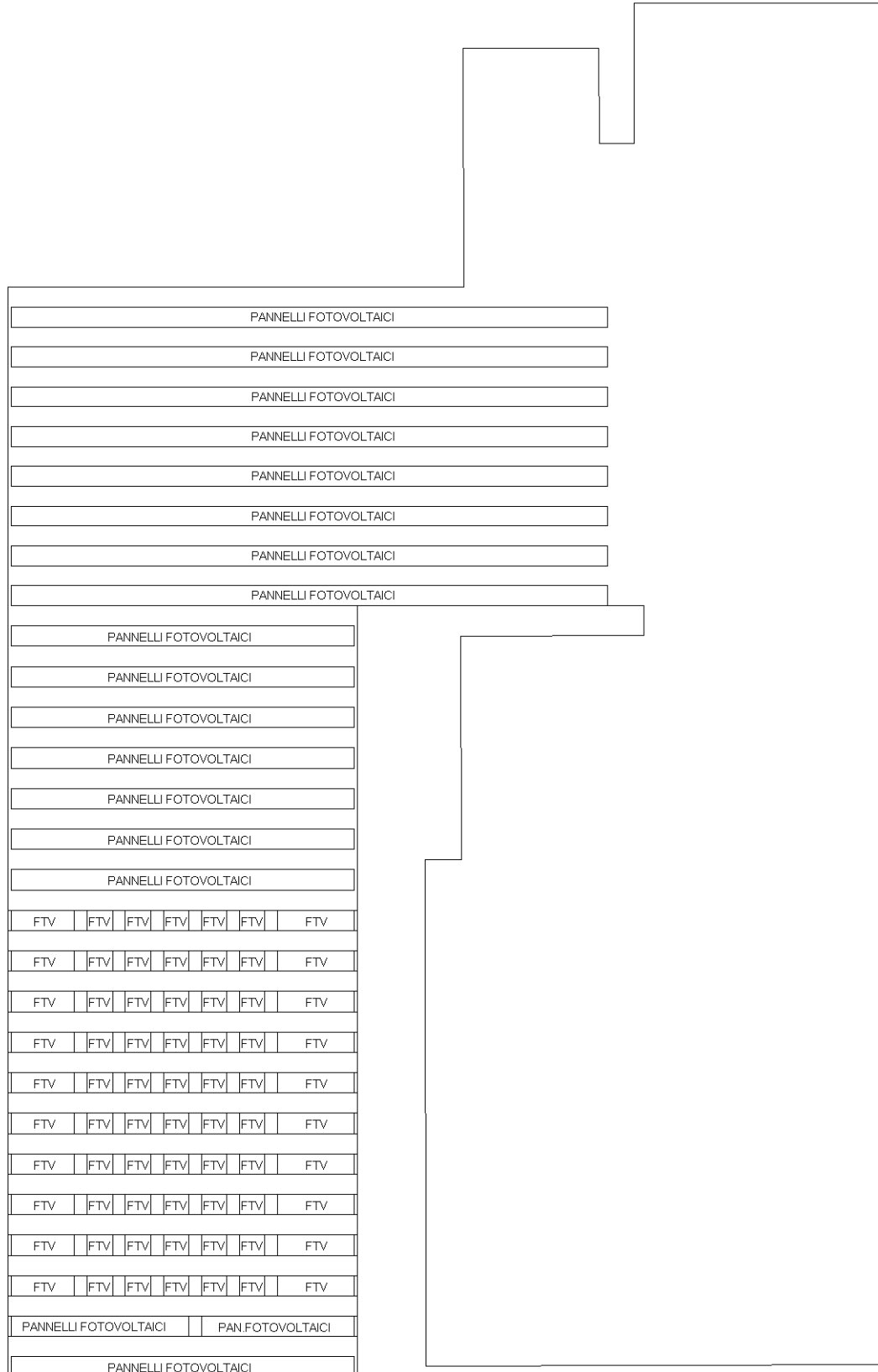
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Bologna

N. 3827

Scheda n. 2

Scala 1: 500



Ultima planimetria in atti

Data: 28/10/2024 - n. T379667 - Richiedente: SRRNNL65P21A944K **PIANO SECONDO - COPERTURA**

Totale schede: 2 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 28/10/2024 - Comune di CASTENASO(C292) - < Foglio 31 - Particella 49 - Subalterno 21 >
VIA GIUSEPPE DI VITTORIO n. 1/2 Piano T-1 - 2

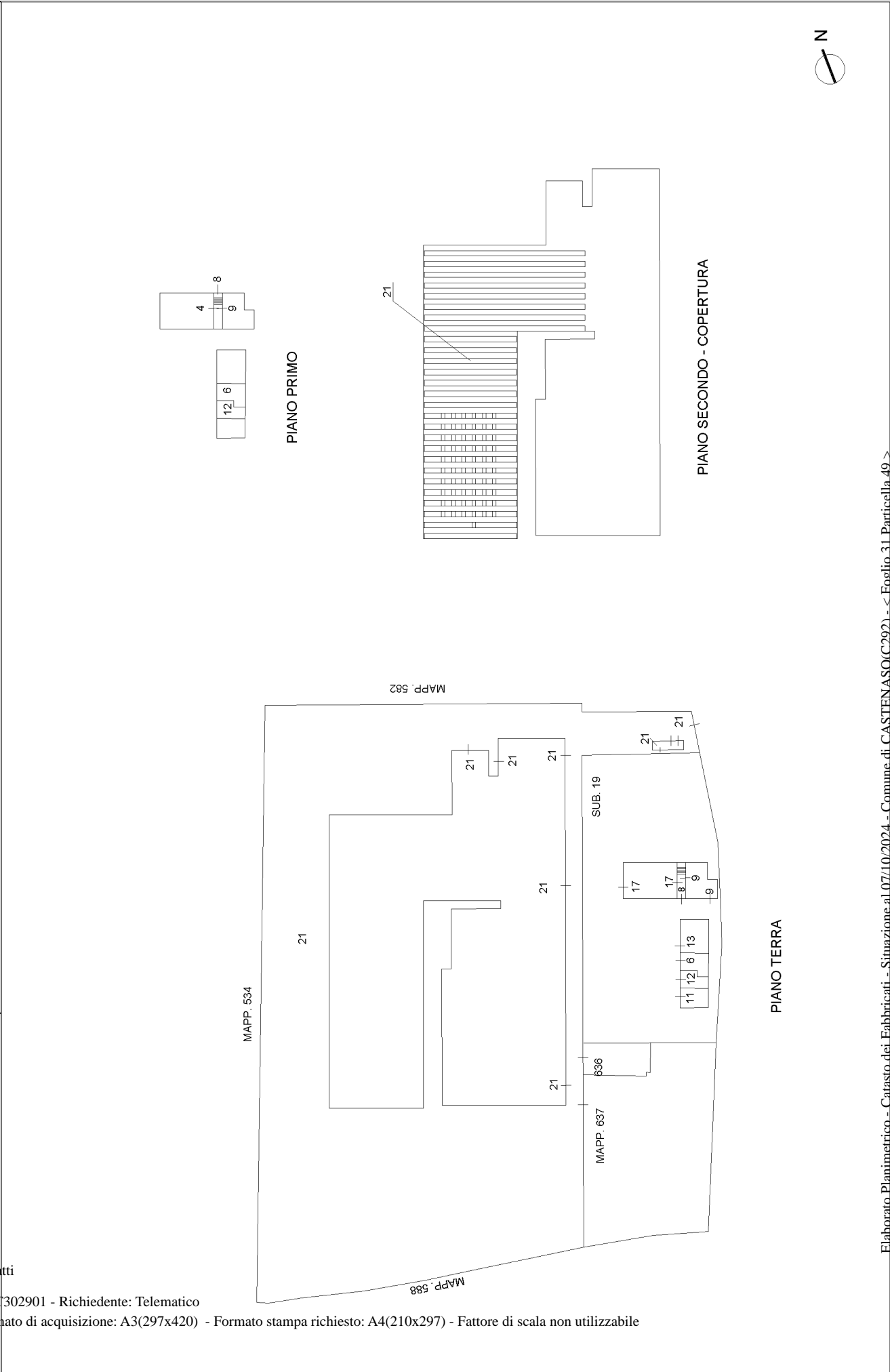
Agencia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di Bologna

Ultima planimetria in atti

Data: 07/10/2024 - n. T302901 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

ELABORATO PLANIMETRICO	Compilato da: Máigstro Mirko Alberto	Iscritto all'albo: Geometri	Prov. Bologna	N. 3827
Comune di Castenaso	Sezione: Foglio: 31	Particella: 49	Pr. 0000000000 n. 30/01/2017	del
Dimostrazione grafica dei subalberi				
		Tipo Mappale n. 1	del	Scala 1 : 1000



ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune CASTENASO	Sezione	Foglio 31	Particella 49	Tipo mappale	del:
---------------------	---------	--------------	------------------	--------------	------

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
1						SOPPRESSO
2						SOPPRESSO
3						SOPPRESSO
4	via giuseppe di vittorio	1/2	1			ABITAZIONE
5						SOPPRESSO
6	via giuseppe di vittorio	1/2	T-1			AUTORIMESSA
7						SOPPRESSO
8	via giuseppe di vittorio	1/2	T-1			B.C.N.C. ATRIO E SCALE COMUNI AI SUBB. 17,4,9
9	via giuseppe di vittorio	1/2	T-1			ABITAZIONE
10						SOPPRESSO
11	via giuseppe di vittorio	1/2	T			AUTORIMESSA
12	via giuseppe di vittorio	1/2	T-1			RICOVERO ATTREZZI AGRICOLI
13	via giuseppe di vittorio	1/2	T			RICOVERO ATTREZZI AGRICOLI
14						SOPPRESSO
15						SOPPRESSO
16						SOPPRESSO
18						SOPPRESSO
19	via giuseppe di vittorio	1/2	T			BENE COMUNE NON CENSIBILE CORTE COMUNE A TUTTI I SUBB DEL MAPP. 49
20						SOPPRESSO
21	via giuseppe di vittorio	1/2	T-1 - 2			SERRA FISSA FLORO VIVAISTICA

Comune CASTENASO	Sezione	Foglio 31	Particella 636	Tipo mappale	del:
---------------------	---------	--------------	-------------------	--------------	------

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
	via giuseppe di vittorio	1/2	T			AREA URBANA DI MQ. 193

Comune CASTENASO	Sezione	Foglio 31	Particella 637	Tipo mappale	del:
---------------------	---------	--------------	-------------------	--------------	------

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
	via giuseppe di vittorio	1/2	T			AREA URBANA DI MQ.1924



N=4930900

E=1693200

7-Ott-2024 16:29:52
Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 met
Comune: (BO) CASTENASO
Foglio: 31

1 Particella: 49