



TRIBUNALE DI BOLOGNA
Sezione Fallimentare

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

LIQUIDAZIONE CONTROLLATA N. 116/2025
ANUBIAS SOCIETA' AGRICOLA DI CASTALDINI MAURIZIO E C. S.A.S.
G.D.: Dott. Antonella Rimondini
LIQUIDATORE: Dott. Salvatore Catorano
NOTAIO DELEGATO ALLA VENDITA: Dott.ssa Rita Merone

Il Notaio delegato alla vendita Dott.ssa Rita Merone, con studio in Bologna (Bo), Via del Monte n. 8 visti gli art. 275 c. 2 e dell'art 216, commi 3 e 4, CCII
Visti gli artt. 570 e ss c.p.c;
vista l'autorizzazione del giudice delegato Dott. Antonella Rimondini in data 25 gennaio 2026, dispone la vendita degli immobili compendio della liquidazione controllata

AVVISA

che il giorno **6 MAGGIO 2026**
avrà luogo la vendita/gara competitiva telematica sincrona dei beni costituenti il lotto unico immobiliare sotto descritto **alle ore 11.00** per quanto attiene alla vendita senza incanto

stabilendo le seguenti modalità e condizioni:

1) La vendita avrà luogo presso apposita Sala sita in **Piazzetta Prendiparte n. 2- Bologna;**

2) PREZZO BASE: Euro 800.000,00=

CAUZIONE: 20% del prezzo offerto

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

LOTTO UNICO IMMOBILIARE

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.

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"

L'immobile viene posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, a corpo e non a misura, con le relative aderenze, accessioni e pertinenze, usi e comunioni, servitù attive e passive se ed in quanto legalmente esistenti, anche laddove risultanti dallo stato condominiale, e come



posseduto, con i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti del fabbricato comuni per legge, titolo o destinazione, e con tutti i patti e condizioni risultanti dal titolo di provenienza che qui si intende integralmente richiamato, e dalla perizia estimativa effettuata dal perito stimatore, depositata nel fascicolo della procedura.

In particolare risultano trascritte:

- Servitù di posa e mantenimento di condotta per il trasporto acqua, trascritta il 10/04/1980 n. 10206/7322;
- Servitù perpetua di passaggio di fognature e tubazioni, trascritta il 04/03/1987 n. 7852/5890 seguita da trascrizione in rettifica del 03/04/1987 n. 10697/7579;

ATTUALE IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili oggetto di stima risultano così identificati:

Catasto Fabbricati del Comune di Castenaso (BO), foglio **31**:

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

NORMATIVA URBANISTICA:

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

- 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).

Il perito stimatore precisa che:

“Si segnala la presenza di alcune difformità interne e la demolizione (o non realizzazione) di muro divisorio nel deposito/magazzino. Difformità soggette a sanatoria o remissione in pristino, costi stimati circa € 5.000,00 da considerarsi completamente 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 stato parzialmente occupato, su autorizzazione del Liquidatore, da terzi. Il termine di occupazione temporanea, fissato al 28/02/2026, è decorso ed allo stato l'immobile è ancora in fase di liberazione.

Si rimanda, in ogni caso e per tutte le informazioni non contenute nel presente avviso di vendita, all'elaborato peritale, **redatto dall'Agr. Antonello Serra con studio in via Lodovico Frati n. 13 – 40127 Bologna tel. 051-0392702 – e-mail: antonelloserra@virgilio.it** che deve essere consultato dall'offerente ed al quale si fa espressamente rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni, consultabile sul Portale Nazionale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>) e sui siti internet: www.ivgbologna.it; www.astagiudiziaria.com; asteivg.fallcoaste.it;

DETERMINA

di seguito le modalità di svolgimento della procedura competitiva e le principali condizioni di vendita.

MODALITA' DI VENDITA SINCRONA TELEMATICA

1 - Contenuto dell'offerta ed allegati

L'alienazione dei beni avverrà mediante procedure competitive nella modalità di vendita senza incanto sincrona telematica, così come definita dall'art. 21 del D.M. 32/2015, che prevede che le offerte irrevocabili di acquisto ed i relativi rilanci possano essere effettuate esclusivamente in modalità telematica.

La vendita avviene secondo le disposizioni del codice di procedura civile, in quanto compatibili (art. 216, c.3, CCI). L'offerta di acquisto deve essere presentata:

- in modalità telematica, previo accesso al sito www.asteivg.fallcoaste.it, selezionando il bene di interesse e, tramite il comando "Iscriviti alla vendita", compilando il modulo ministeriale di "presentazione offerta. 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 al seguente indirizzo: https://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/ManualeUtenteOfferta06_08_2021.pdf;

Gli offerenti telematici, ovvero che hanno formulato l'offerta con modalità telematiche, partecipano alle operazioni di vendita mediante la connessione al sito www.asteivg.fallcoaste.it.

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

Gli ammessi alla gara riceveranno, 30 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.

Per assistenza in merito alla presentazione delle offerte in modalità telematica si potrà contattare il numero 0444 346211 o scrivere all'indirizzo help@fallco.it.



Il Notaio Delegato potrà inviare messaggi a tutti i partecipanti, ovvero solo ad alcuni di questi, per avvisarli circa la tempistica di inizio della gara o per altre comunicazioni. I messaggi saranno visualizzati dai partecipanti nella pagina della vendita.

La gara avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal Notaio Delegato al termine dell'apertura delle buste telematiche a tutti gli offerenti ammessi alla gara.

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.

2 - Termine e modalità di deposito dell'offerta e della cauzione

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 separato/conto cauzioni ex L. 27 dicembre 2013 n. 147 identificato dal seguente sul conto corrente intestato alla procedura, identificato dal seguente codice

IBAN: IT20E0538702400000004538162

intrattenuto presso Banca Popolare dell'Emilia Romagna, filiale di Bologna, Via G. Venezian n. 1. Tale importo sarà trattenuto in caso di decadenza dell'aggiudicatario ex art. 587 c.p.c..

Il termine ultimo per il deposito dell'offerta dovrà avvenire entro le ore 12:00 del giorno precedente la data di vendita.

Il bonifico, con causale “nome offerente, n. procedura___, versamento cauzione per vendita giudiziaria”, dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente alla vendita.

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.

IMPOSTA DI BOLLO: L'offerente telematico deve procedere **al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica. Il bollo può 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.

In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari direttamente con bonifico allo stesso IBAN dal quale è stato effettuato l'accredito.

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.

All'offerta telematica 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 bancaria 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 (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- 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 e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese o visura camerale) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri e copia del documento di identità e del codice fiscale della persona fisica che sottoscrive l'offerta – legale rappresentante, etc -;
- 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;
- 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;

3. - Apertura delle buste ed eventuale gara tra gli offerenti

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuata presso la sala delle vendite giudiziarie dell'Associazione Notarile di Bologna, in Bologna (BO), Piazzetta Prendiparte n. 1.

Il Notaio Delegato utilizzerà il portale www.asteivg.fallcoaste.it.

Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte da delegato solo nella data ed all'orario fissati per la vendita, sopra indicati.

La partecipazione degli offerenti alle operazioni di vendita avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito www.asteivg.fallcoaste.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta.

Si precisa che **anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.**

Nell'ipotesi di presentazione di **più offerte valide** si procederà con gara tra gli offerenti mediante la piattaforma www.asteivg.fallcoaste.it sul prezzo offerto più alto (tanto, anche in presenza di due o più offerte di identico importo).

La gara, 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 abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara.

Ogni rilancio durante la gara, dovrà essere non inferiore a:

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, l'aggiudicazione verrà disposta in favore del maggiore offerente (allorché siano trascorsi 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.

Gli interessati all'acquisto possono visionare il compendio pignorato collegandosi al Portale delle Vendite e utilizzando l'apposito forum di "richiesta prenotazione visita" oppure inviando una email a: s.catorano@scr-consulting.it.

4 - Trasferimento del bene – Decreto di Trasferimento

L'aggiudicatario dovrà depositare mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel **termine di 120 giorni dall'aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione feriale)**, unitamente alle spese necessarie agli adempimenti burocratici legati al trasferimento del bene stesso ed in particolare alla sua registrazione, trascrizione e voltura.

5 - Principali condizioni della vendita – modificare nel caso non siano immobili

Si indicano di seguito, a titolo non esaustivo e con riserva di eventuali modifiche e/o integrazioni, le principali condizioni contrattuali della vendita immobiliare che sarà conclusa con l'aggiudicatario:

- 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 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 (se purgabili) saranno cancellate con il 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 del presente procedimento;

- 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; sarà inoltre onere dell'acquirente, a propria cura e spese, la dotazione della certificazione tecnico/amministrativa prevista dalle vigenti normative, dispensando espressamente la procedura della produzione ed allegazione (es. conformità impianti).
- 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 (IVA, imposta di registrazione, costi di trascrizione e quant'altro occorrente).

Si precisa altresì che il presente avviso di vendita, **corredato dal disciplinare di gara e dalle condizioni generali di vendita sarà comunicato a ciascuno dei creditori ipotecari o comunque munito di privilegio, risultante dai pubblici registri, nonché agli eventuali conduttori con contratto opponibile alla procedura nonché al comproprietario ex art. 599 c.p.c., 180 disp. att. c.p.c.**

Ai sensi dell'art. 46 comma 5 d.p.r. 380/2001 l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria (cfr. anche art. 40/6 capo IV della legge 28 febbraio 1985 n. 47), dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla vendita.

Grava su ciascun partecipante alla gara di vendita l'onere di prendere preventiva, integrale ed accurata visione del presente avviso di vendita, della perizia di stima/dei beni facenti parte del perimetro dell'azienda, del disciplinare di gara, nonché delle condizioni generali di vendita; di accedere per verifica fisica all'immobile tramite il liquidatore Dott. Salvatore Catorano – s.catorano@scr-consulting.it.

Si precisa che la liquidazione del complesso immobiliare è da intendersi effettuata alla condizione "visto e piaciuto nello stato di fatto in cui si trova" e l'aggiudicatario non potrà muovere obiezione alcuna sui beni acquistati, successivamente all'aggiudicazione. Gli organi della procedura si riservano, a proprio insindacabile giudizio e senza obbligo di motivazione, di poter sospendere ovvero interrompere definitivamente la procedura di vendita in qualsiasi momento. Quindi, nel caso in cui, per qualsiasi motivo, non sia possibile effettuare l'aggiudicazione definitiva, nessun tipo di risarcimento o spesa verrà riconosciuto agli offerenti.

7 - Foro competente

La partecipazione alla vendita implica:

- la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;
- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso;

Per ogni e qualsiasi controversia relativa al presente avviso di vendita corredato dal disciplinare di gara e dalle condizioni generali di vendita, alla sua interpretazione, esecuzione, validità o efficacia, nonché per ogni altra controversia comunque connessa al medesimo e/o alla presente procedura competitiva sarà competente in via esclusiva il foro di Bologna.

8 - Pubblicazione e pubblicità



La pubblicità sarà effettuata a norma dell'art. 216, comma 5, CCII secondo le modalità:

- pubblicazione del provvedimento di autorizzazione alla vendita, dell'avviso di vendita, della perizia e degli allegati, a cura del PVP sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;

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

- pubblicazione sui siti www.astagiudiziaria.com; www.intribunale.net; www.ivgbologna.it; www.fallcoaste.it; www.asteivg.fallcoaste.it, www.immobiliare.it siti abilitati alla pubblicazione degli avvisi ex art. 490 co.2 c.p.c., iscritti all'elenco A istituito presso il Ministero della Giustizia di proprietà e/o gestiti da soggetti in possesso dei requisiti professionali e tecnici previsti dagli artt. 3 e 4 del D.M. 31/10/2016, e per estratto sull'edizione locale di un quotidiano che presenti una diffusione appropriata (ad esempio, quotidiani editi da RCS).

Il presente avviso di vendita non costituisce offerta al pubblico ai sensi dell'art. 1336 c.c..

Il trattamento dei dati personali comunicati dagli offerenti si svolgerà in conformità alle disposizioni del Regolamento (UE) 2016/679.

Bologna 12 marzo 2026

Il Notaio Delegato
Dott.ssa Rita Merone

