

TRIBUNALE DI RAVENNA
AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE
CONCORDATO PREVENTIVO SIREA S.r.l. – R.G. 11/2013

Il Liquidatore Giudiziale di SIREA S.r.l. in liquidazione in Concordato Preventivo, Dott. Gianmarco Nicolò Giardini, nominato con decreto del Tribunale Ordinario di Ravenna – Ufficio Fallimentare in data 23 gennaio 2026,

dà pubblico avviso

di procedere alla vendita del Lotto n. 1 costituito dal complesso immobiliare sito in Barbiano di Cotignola, di seguito descritto, e

dispone

la formazione del seguente Lotto 1:

Fabbricato a destinazione Industriale posto in Comune di Cotignola, Località Barbiano, Via Corriera n. 25, con accessi carrai e pedonali prospicienti la stessa via.

Il complesso immobiliare presenta in fregio alla pubblica via cancellata in metallo a disegno semplice verniciata a smalto colore bianco, con sottostante muretto in c.l.s. gettato in opera. Gli accessi, pedonale e carrabile, sono custoditi mediante cancelli metallici verniciati a smalto colore bianco, con apertura di tipo ad anta il primo e scorrevole il secondo, mentre sugli altri confini è stata posta in opera recinzione metallica a maglie con sottostante muretto, oppure lastre in cemento prefabbricato quale “retro” delle tettoie.

Le aree esterne, di distacco sui confini, vengono utilizzate come camminamenti, spazi di sosta e deposito, e sono costituite prevalentemente da una pavimentazione in cemento industriale.

L’immobile a destinazione Industriale/Artigianale, edificato nei primi anni ’60 e successivamente interessato da notevoli interventi edilizi di ampliamento e modifica, si sviluppa essenzialmente su un unico corpo di fabbrica al piano terreno recante forma irregolare e diversa consistenza materica e di finitura.

La superficie commerciale delle porzioni di immobile descritte piano terra e primo, al lordo delle murature e comprensiva dei locali accessori posti in corpo staccato, puramente a titolo indicativo (= da misurazione grafica desunta dagli elaborati grafici allegati ai nulla osta rilasciati dal Comune di Cotignola), è risultata di circa:

- Uffici e accessori diretti PT-P1: mq. 495
- Officina, magazzini, locali funzionali all’attività PT-P1, locali tecnici: mq. 7.833
- Tettoie: mq. 629

L’area coperta e scoperta è nel complesso pari a mq. 15.509.

Il perito Gian Luigi Vecchi ha attribuito al bene il valore di pronto realizzo pari ad Euro 1.700.000,00. Si precisa che tale valore è pari al solo valore dell'area (mq 15.509) senza la stima dei fabbricati, considerando anche i costi di demolizione dell'intero fabbricato.

Si precisa che sono andati deserti già plurimi tentativi di vendita.

Ritenuto di dover adottare per la vendita dell'immobile di pertinenza della procedura concorsuale modalità analoghe a quelle previste dal Codice di Procedura Civile per le vendite degli immobili in sede di esecuzione individuale, si stabilisce che per l'esame delle offerte di acquisto contenute nelle buste, ai sensi dell'art. 572 c.p.c., ovvero per la gara sulle medesime, se presentate in misura superiore ad una, viene fissata la data del

3 dicembre 2026, ore 10.00

presso lo Studio La Croce – Corso Matteotti n. 39, 48022 Lugo (RA)

Stabilendo le seguenti condizioni:

1) PREZZO BASE DELLA VENDITA

Il prezzo base della vendita senza incanto viene fissato:

✓ in Euro 250.000,00 per il Lotto n. 1

Nell'eventualità che si debba procedere alla gara fra plurimi offerenti, l'offerta minima di aumento è di Euro 10.000,00. Fermo restando che non si potrà partecipare offrendo direttamente il 25% in meno del prezzo base d'asta.

2) VENDITA SENZA INCANTO

- Ogni offerente – tranne il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita – dovrà depositare in busta chiusa entro le ore 13,00 dell'ultimo giorno non festivo precedente quello della vendita, presso lo Studio La Croce – Corso Matteotti n. 39, 48022 Lugo (RA);
- L'offerta dovrà riportare, oltre all'indicazione del prezzo offerto, le complete generalità dell'offerente (non possono fare offerte il debitore e gli altri soggetti per legge non ammessi all'acquisto), l'indicazione del codice fiscale e, in caso di persona fisica coniugata, il regime patrimoniale prescelto; in caso di offerta presentata per conto e nome di una società o ente, dovrà essere accompagnata dalla produzione di certificato in bollo rilasciato dall'Ufficio del Registro delle Imprese (Camera di Commercio) dal quale risulti la costituzione della società o ente e i poteri conferiti all'offerente in udienza;
- L'assegno circolare non trasferibile intestato al Concordato Preventivo, o ricevuta di versamento mediante bonifico sul conto corrente bancario intestato alla procedura acceso presso Solution Bank S.p.A., filiale di Lugo, al seguente IBAN: IT54T0327323800000410101085, di una somma non inferiore al 10% del prezzo proposto, da imputarsi a cauzione;

- Le buste sono aperte nel giorno fissato per l'esame delle offerte, alla presenza del Liquidatore Giudiziale, del Commissario Giudiziale e degli offerenti.

3) CONDIZIONI DI VENDITA E DI CONSEGNA

- Gli immobili vengono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, così come identificati, descritti e valutati dall'esperto, con ogni eventuale servitù attiva e passiva inerente e quote condominiali relative, oltre agli arredi, sistemi/elementi di stoccaggio e archiviazione ancora presenti all'interno dell'immobile.
- L'aggiudicatario, con la presentazione dell'offerta, prende atto che l'immobile presenta coperture in cemento-amianto (eternit), in parte danneggiate, e dichiara di aver preso integrale visione delle seguenti ordinanze, prodotte in allegato al presente avviso quale parte integrante:
 - *(a) Ordinanza n. 366 del 22 agosto 2024 dell'Unione dei Comuni della Bassa Romagna, Servizio Ambiente ed Energia, che ha ordinato: (i) la rimozione e lo smaltimento delle lastre presenti sulle coperture dei capannoni F01, F02, F04, F05, F06, F07, F08, F09, F10 e F11, tramite ditta autorizzata e previa presentazione del piano di lavoro all'AUSL della Romagna, SPSAL; (ii) la presentazione di un piano di controllo e manutenzione per la copertura F03.*
 - *(b) Ordinanza n. 14 del 27 agosto 2026 del Comune di Cotignola (prot. n. 0076192/2026), emessa in via contingibile e urgente ai sensi dell'art. 50, comma 5, del D.Lgs. 267/2000, notificata alla procedura in data 1° settembre 2026, che ha ordinato: (i) la bonifica urgente mediante rimozione delle porzioni di copertura danneggiate sui capannoni F07 e F08 e dei frammenti caduti a terra sull'intero mappale, con messa in sicurezza delle superfici in condizioni di precarietà; (ii) la presentazione di un cronoprogramma delle attività per la rimozione integrale di tutte le coperture (capannoni F01, F02, F04, F05, F06, F07, F08, F09, F10 e F11) e per la valutazione dello stato di conservazione della copertura F03.*

Si dà atto che la procedura ha avviato le attività di messa in sicurezza urgente dei capannoni F07 e F08 e dei frammenti dispersi, in ottemperanza all'Ordinanza n. 14/2026. Con la presentazione dell'offerta, l'aggiudicatario accetta espressamente di subentrare in tutti gli obblighi reali inerenti al bene immobile, ivi compresi quelli derivanti dalle ordinanze sopra richiamate che, in quanto aventi natura reale, seguono il bene e vincolano ogni avente causa successivo, come espressamente

previsto dall'Ordinanza n. 14/2026. In particolare, rimangono a carico dell'aggiudicatario: la rimozione integrale delle coperture in cemento-amianto dei capannoni ancora da bonificare, il completamento del cronoprogramma ove non già presentato dalla procedura, gli adempimenti comunicativi previsti dalle ordinanze nei confronti dell'AUSL della Romagna e del Comune di Cotignola e comunque ogni altra attività richiesta e non eseguita dalla procedura con riguardo alle suddette ordinanze.

- L'aggiudicatario dovrà versare la differenza del prezzo (detratta dal prezzo di aggiudicazione la cauzione di cui sopra) entro 120 giorni dalla data di aggiudicazione, sul conto corrente bancario intestato alla procedura, con l'avvertimento che in mancanza si provvederà a norma dell'art. 587 c.p.c. Al momento del versamento del prezzo l'aggiudicatario dovrà provvedere ad integrare tale somma con le spese necessarie agli adempimenti burocratici e fiscali legati al trasferimento del bene stesso ed in particolare alla sua registrazione, trascrizione e volturazione;
- I partecipanti alle aste possono avere la possibilità di ottenere mutui ipotecari per un importo fino ad un massimo del 70-80% del valore dell'immobile (cioè del minore tra il prezzo di stima e quello di aggiudicazione) a tassi e condizioni economiche prestabiliti da ogni singola banca aderente al c.d. protocollo ABI.
- La consegna dell'immobile avverrà entro 30 giorni dal versamento del saldo prezzo, previo rogito dell'atto di cessione, e in ogni caso non prima di 120 giorni dalla data di aggiudicazione. Tale termine è stabilito al fine di consentire il completamento delle attività di smaltimento dei residui/scarti di produzione ancora presenti all'interno del compendio immobiliare, necessarie per la liberazione dello stesso. L'aggiudicatario prende atto di tale condizione e, con la presentazione dell'offerta, accetta espressamente la tempistica di consegna sopra indicata, rinunciando a qualsiasi pretesa o eccezione al riguardo.

4) QUANTO ALLA PUBBLICITÀ IN FUNZIONE DELLA VENDITA

- Tutti gli adempimenti pubblicitari saranno svolti a cura di Edicom Finance S.r.l., Via San Donà 28/b int. 1, Venezia – Mestre, su richiesta della Cancelleria, che procederà ad effettuare un'unica pubblicità almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte, provvedendo a pubblicare l'avviso di vendita, l'ordinanza di vendita delegata e la perizia, per una sola volta, sul sito www.asteravenna.eu e sui portali nazionali: www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it, www.rivistaastegiudiziarie.it e www.canaleaste.it, regolarmente iscritti all'elenco ministeriale come stabilito dal DM 31/10/2006,

nonché sul sito internet istituzionale del Tribunale www.tribunalediravenna.it; un estratto dell'avviso di vendita dovrà essere pubblicato e redatto, a cura di Edicom Finance, sul quotidiano *Il Resto del Carlino*;

- Le vendite saranno inoltre pubblicizzate mediante i correlati servizi di geo-localizzazione di www.asteanunci.it attraverso l'App per smartphone GPS Aste, oltre alla pubblicazione, a rotazione, sui siti commerciali previsti dal servizio Gestionale Aste (es. casa.it, immobiliare.it, subito.it, idealista.com, Bakeca.it, e-bay annunci, secondamano.it);
- Per le informazioni tecniche relative all'immobile oggetto di vendita ed anche per concordare un sopralluogo, rivolgersi esclusivamente al Liquidatore Giudiziale Dott. Gianmarco Nicolò Giardini, tel. 0545 35215, mail: nicolo.giardini@studiolacroce.it

Si allega l'ordinanza del Comune di Cotignola in ordine alla richiesta di rimozione delle lastre in amianto n. 14 del 27/08/2026 e n. 366 del 22/08/2024.

Lugo, 4 settembre 2026

Il Liquidatore Giudiziale

Dott. Gianmarco Nicolò Giardini

