

Liquidazione Coatta Amministrativa n. 558/2015
“C.A.S.E.R. Cooperativa di Abitazione e Servizi soc. coop. in L.C.A.”

con sede in Bologna, Via A. Canova n. 24, codice fiscale 01102870373 – partita I.V.A. 04225580374, iscritta al Registro Imprese di Bologna presso C.C.I.A.A. al n. 0110270373 iscritta R.E.A. di Bologna al n. BO235756

Commissario Liquidatore: Dott. Giovanni Trombetta

Notaio Delegato alla vendita: Notaio Golinelli Filippo in Bologna

Visto il Provvedimento autorizzativo alle vendite emanato dall’Autorità di Vigilanza (Ministero delle Imprese e del Made in Italy – Direzione Generale per la vigilanza sugli Enti, il Sistema Cooperativo e le Gestioni Commissariali – Divisione VI) in data:

- 04-08-2025 (PIT. REGISTRO UFFICIALE U.0160860.04-08-2025)

ed in inerenti la società in liquidazione coatta amministrativa.

Il Notaio delegato alla vendita dispone la vendita in più lotti di beni immobili di proprietà della “C.A.S.E.R. soc. coop.” in liquidazione coatta amministrativa (in seguito “Cooperativa”), fissando all’uopo la seguente seduta:

GIOVEDÌ 20 NOVEMBRE 2025

LOTTE OGGETTO DELLA VENDITA:**1) ORE 13.00 - LOTTO CASER-01 - COMUNE DI BOLOGNA - Via Antonio Canova n.24**

Immobile sito al piano terra, attualmente destinato a sale riunioni di mq. 373,49 di superficie commerciale, è composto da due ampi open space, un ingresso, tre servizi igienici ed un ripostiglio, oltre a n.6 posti auto sul retro del fabbricato, il bene risulta attualmente accatastato al catasto fabbricati del Comune di Bologna al foglio 22, mappale 512, subalterno n. 37 p.t. z.c. 2 cat. D/08 rendita catastale € 4.207,50. I posti auto saranno oggetto di un successivo frazionamento essendo attualmente tutti parte della corte esterna comune ai diversi lotti del fabbricato (attualmente sub.15/parte - corte comune) - Relazione peritale Ing. Lorenzo Donati

Prezzo base d’asta: Euro 466.200,00 (euro quattrocentosessantaseimiladuecento/00)=

2) ORE 13.20 – LOTTO CASER-02 - COMUNE DI BOLOGNA - Via Antonio Canova n.28

Immobile sito al piano terra di mq. 201,47 di superficie commerciale più mq. 2,38 di superficie accessoria, attualmente destinato a magazzino con saletta ristoro e servizio igienico oltre a n. 6 posti auto, identificato al N.C.E.U. di Bologna al fg.22 mapp. 512 sub. 38 p.t., z.c. 2, cat. c/2, consistenza mq. 185, sup.cat. mq. 201, rendita catastale € 898,72. I posti auto saranno oggetto di un successivo frazionamento essendo attualmente tutti parti

della corte esterna comune ai diversi lotti del fabbricato (attualmente sub.15/parte - corte comune) - Relazione peritale Ing. Lorenzo Donati **Prezzo base d'asta: Euro 213.300,00 (euro duecentotredicimilatrecento/00)=**

3) ORE 13.40 - LOTTO CASER-03 - COMUNE DI BOLOGNA - Via Antonio Canova n.24.

Immobile posto al piano primo, di mq. 255,91 di superficie commerciale più mq. 38,33 di superficie accessoria, è composto da: ingresso, saletta, sette uffici, un archivio e due servizi igienici oltre a porzione di terrazzo di mq. 111 circa, oltre a n.5 posti auto prospicienti l'ingresso dell'immobile. Il bene risulta attualmente accatastato al catasto fabbricati del Comune di Bologna al foglio 22, mappale 512, subalterno n. 39 p.1. z.c. 2 cat. A/10 cl.1, consistenza vani 8,5, sup. cat. mq. 265, rendita catastale € 4.633,33. I posti auto saranno oggetto di un successivo frazionamento essendo attualmente tutti parti della corte esterna comune ai diversi lotti del fabbricato (attualmente sub.15/parte- corte comune) - Relazione peritale Ing. Lorenzo Donati **Prezzo base d'asta: Euro 388.800,00 (euro trecentottantottomilaottocento/00)=**

4) ORE 14.00 - LOTTO CASER-04 - COMUNE DI BOLOGNA - Via Antonio Canova n.24.

Immobile posto al piano primo, di mq. 403,18 di superficie commerciale più mq. 38,03 di superficie accessoria, è composto da: reception, saletta riunioni, sette uffici e due servizi igienici oltre a porzione di terrazzo di mq. 110 circa oltre a n.5 posti auto prospicienti l'ingresso dell'immobile. Il bene risulta attualmente parte di un subalterno catastale più ampio che dovrà essere oggetto di successivo frazionamento (fg.222 mapp.512 sub.36/parte, cat. D/08) come pure i posti auto che saranno oggetto di un successivo frazionamento essendo attualmente tutti parti della corte esterna comune ai diversi lotti del fabbricato (attualmente sub.15/parte- corte comune). Relazione peritale Ing. Lorenzo Donati

Prezzo base d'asta: Euro 574.200,00 (euro cinquecentosettantaquattromiladucento/00) =

5) ORE 14.20 - LOTTO CASER-05 - COMUNE DI BOLOGNA - Via Antonio Canova n.28.

Immobile sito al piano primo, di mq. 290,21 di superficie commerciale più mq. 17,04 di superficie accessoria, attualmente composto da n.6 uffici, una sala riunioni e servizi igienici nella zona del vano scale ad uso esclusivo di questi uffici, (foglio 22 Mapp. 512, sub.36/parte ,cat. D/08) oltre a n.4 posti auto. I posti auto saranno oggetto di un successivo frazionamento essendo attualmente tutti parti della corte esterna comune ai diversi lotti del fabbricato (attualmente sub.15/parte- corte comune). Relazione peritale Ing. Donati Lorenzo

Prezzo base d'asta: Euro 402.300,00 (euro quattrocentoduemilatrecento/00) =

6) ORE 14.40 - LOTTO CASER-06 - COMUNE DI BOLOGNA - Via Antonio Canova n.30.

Immobile sito al piano primo, di mq. 346,92 di superficie commerciale, attualmente composto da n.6 uffici e un'ampia sala riunioni e due servizi igienici, (foglio 22 Mapp. 512, sub.36/parte cat. D/08) oltre a n.4 posti auto posti auto. I posti auto saranno oggetto di un successivo frazionamento essendo attualmente tutti parti della corte esterna comune ai diversi lotti del fabbricato (attualmente sub.15/parte- corte comune). Relazione peritale Ing. Donati Lorenzo

Prezzo base d'asta: Euro 451.800,00 (euro quattrocentocinquantunomilaottocento/00)=

Le aste si terranno presso lo studio del Notaio Filippo Golinelli, in Bologna, Viale Oriani n. 21

L'alienazione dei suddetti lotti avverrà secondo le modalità di vendita disciplinate dagli art. 534 bis e 570 ss. c.p.c.

Il tutto analiticamente indicato nella relazione peritale asseverata con giuramento e depositata presso la Procedura di Liquidazione, ubicata nella sede della Cooperativa, nonché consultabili sul sito internet www.astegiudiziarie.it e/o sul sito internet www.intribunale.net, ai quali si rimanda per completezza di informazione e che devono intendersi qui richiamate integralmente, per quanto infra non descritto.

Per espressa previsione dell'Autorizzazione Ministeriale non potranno essere accettate offerte peggiorative rispetto al valore base d'asta.

Le sedute si terranno presso lo studio del Notaio Filippo Golinelli in Bologna, viale Oriani n. 21

Il versamento del prezzo dovrà essere effettuato entro 60 giorni dall'aggiudicazione prima o contestualmente alla stipulazione notarile dell'atto di trasferimento.

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, volturazione e cancellazione dei gravami. Saranno a carico dell'aggiudicatario anche le eventuali spese condominiali pregresse, a far data dal 02 novembre 2015, rimaste scoperte;

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.

PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE – MODALITÀ DI SVOLGIMENTO DELLA GARA

Chiunque sia interessato all'acquisto del suindicato lotto posto in vendita dalla Cooperativa dovrà formulare idonea offerta irrevocabile debitamente cauzionata (con le modalità sotto indicate) purché migliorativa o uguale rispetto ai prezzi base.

Ulteriori condizioni di vendita:

1) Ogni offerente, tranne i soggetti per legge non ammessi alla vendita, dovrà depositare entro le ore 12.00 (dodici) del giorno lavorativo antecedente la gara presso lo studio del Notaio Filippo Golinelli in Bologna, Viale Oriani n.21 (tel. 051/345642), una busta chiusa sigillata, **recante all'esterno l'indicazione: "ASTA DEL GIORNO** **- LOTTO (identificativo del lotto)"** e contenente al suo interno:

a) **Offerta irrevocabile di acquisto in bollo da € 16.00** con indicazione specifica del lotto per il quale offerta viene presentata, nonché del prezzo offerto, come da modello allegato al presente avviso. L'offerta dovrà riportare:

◆ le complete generalità dell'offerente compreso il codice fiscale e le copie dei documenti;

◆ nell'ipotesi di persona coniugata, il regime patrimoniale vigente;

◆ in caso di offerta presentata per conto e nome di una società, dovrà essere prodotto certificato della C.C.I.A.A., rilasciato non più di 15 giorni prima del giorno dell'asta, dal quale risulti la costituzione della società unitamente ad eventuale copia delibere per conferimento e/o integrazione poteri;

◆ la sottoscrizione dell'offerente.

◆ Copia di documento d'identità in corso di validità del sottoscrittore dell'offerta

◆ **assegno circolare non trasferibile** intestato a "C.A.S.E.R. soc. coop. in L.C.A" per una somma pari al **10%** del prezzo offerto, a titolo di deposito cauzionale infruttifero (che in caso di aggiudicazione sarà imputato in conto prezzo),

◆ **assegno circolare non trasferibile** intestato a "C.A.S.E.R. soc. coop. in L.C.A" per una somma pari al **5%** del prezzo offerto, quale acconto spese e diritti di gara.

E' possibile effettuare l'offerta a norma dell'art. 583 c.p.c per persona da nominare con la precisazione che lo scioglimento della riserva di nomina, in parziale deroga al medesimo art. 583, dovrà essere effettuata dall'Avvocato al Notaio in sede di aggiudicazione.

Le offerte ed i relativi depositi pervenute presso lo studio del Notaio prescelto, saranno aperte avanti al Notaio nella data indicata nell'avviso di vendita.

In caso di pluralità di offerte valide, al fine di individuare il migliore offerente, si procederà, nella medesima sede, ad una gara al rialzo (rialzo minimo non inferiore al 5% per l'importo indicato nella tabella sottostante) con aggiudicazione definitiva al migliore offerente ai sensi dell'art. 573 comma 1 c.p.c..

LOTTO	DESCRIZIONE BENI	VALORE BASE D'ASTA	RIALZO MINIMO
CASER-01	COMUNE DI BOLOGNA - Via A. Canova n.24 Immobile sito al piano terra attualmente destinato a	€ 466.200,00	€ 23.400,00

	<p>sale riunioni di mq.373 circa è composto da due ampi open space, un ingresso, tre servizi igienici ed un ripostiglio, oltre a n.6 posti auto sul retro del fabbricato, il bene risulta attualmente accatastato al catasto fabbricati del Comune di Bologna al foglio 22, mappale 512, subalterno n. 37 p.t. z.c. 2 cat. D/08 rendita catastale € 4.207,50. I posti auto saranno oggetto di un successivo frazionamento essendo attualmente tutti parte della corte esterna comune ai diversi lotti del fabbricato (attualmente sub.15/parte - corte comune) - Relazione peritale Ing. Lorenzo Donati</p>		
CASER-02	<p>COMUNE DI BOLOGNA - Via A.Canova n.28. Immobilibile sito al piano terra di mq. 201 attualmente destinato a magazzino con saletta ristoro e servizio igienico oltre a n. 6 posti auto, identificato al N.C.E.U. di Bologna al fg.22 mapp. 512 sub. 38 p.t., z.c. 2, cat. c/2, consistenza mq. 185, sup.cat. mq. 201, rendita catastale € 898,72. I posti auto saranno oggetto di un successivo frazionamento essendo attualmente tutti parti della corte esterna comune ai diversi lotti del fabbricato (attualmente sub.15/parte - corte comune) - Relazione peritale Ing. Lorenzo Donati</p>	€ 213.300,00	€ 10.700,00
CASER-03	<p>COMUNE DI BOLOGNA - Via A.Canova n.24 Immobilibile posto al piano primo di mq. 255 circa è composto da: ingresso, saletta, sette uffici, un archivio e due servizi igienici oltre a porzione di terrazzo di mq. 111 circa, oltre a n.5 posti auto prospicienti l'ingresso dell'immobile. Il bene risulta attualmente accatastato al catasto fabbricati del Comune di Bologna al foglio 22, mappale 512, subalterno n. 39 p.1. z.c. 2 cat. A/10 cl.1, consistenza vani 8,5, sup. cat. mq. 265, rendita catastale € 4.633,33. I posti auto saranno oggetto di un successivo frazionamento essendo attualmente tutti parti della corte esterna comune ai diversi lotti del fabbricato (attualmente sub.15/parte- corte comune) - Relazione peritale Ing. Lorenzo Donati</p>	€ 388.800,00	€ 19.500,00
CASER-04	<p>COMUNE DI BOLOGNA - Via A. Canova n.24 Immobilibile posto al piano primo di mq. 403 circa è composto da: reception, saletta riunioni, sette uffici e due servizi igienici oltre a porzione di terrazzo di mq. 111 circa oltre a n.5 posti auto prospicienti l'ingresso dell'immobile. Il bene risulta attualmente parte di un subalterno catastale più ampio che dovrà essere oggetto di successivo frazionamento (fg.222 mapp.512 sub.36/parte, cat. D/08) come pure i posti auto che saranno oggetto di un successivo frazionamento essendo attualmente tutti parti della corte esterna comune ai diversi lotti del fabbricato (attualmente sub.15/parte- corte comune). Relazione peritale Ing. Lorenzo Donati</p>	€ 574.200,00	€ 28.800,00
CASER-05	<p>COMUNE DI BOLOGNA - Via A. Canova n.28. Immobilibile sito al piano primo di mq. 290 attualmente composto da n.6 uffici, una sala riunioni e servizi igienici nella zona del vano scale ad uso esclusivo di questi uffici, (foglio 22 Mapp. 512, sub.36/parte ,cat. D/08) oltre a n.4 posti auto. I posti auto saranno</p>	€ 402.300,00	€ 20.200,00

	oggetto di un successivo frazionamento essendo attualmente tutti parti della corte esterna comune ai diversi lotti del fabbricato (attualmente sub.15/parte-corte comune). Relazione peritale Ing. Donati Lorenzo		
CASER-06	COMUNE DI BOLOGNA - Via A.Canova n.30 Immobile sito al piano primo di mq. 346, attualmente composto da n.6 uffici e un'ampia sala riunioni e due servizi igienici, (foglio 22 Mapp. 512, sub.36/parte cat. D/08) oltre a n.4 posti auto. I posti auto saranno oggetto di un successivo frazionamento essendo attualmente tutti parti della corte esterna comune ai diversi lotti del fabbricato (attualmente sub.15/parte- corte comune). Relazione peritale Ing. Donati Lorenzo	€ 451.800,00	€ 22.600,00

Nel caso in cui vengano presentate più offerte valide di pari importo e nessuno dei presenti si dimostrasse disponibile ad effettuare offerta in aumento il bene verrà aggiudicato a colui che ha presentato per primo l'offerta maggiore in base all'ordine di consegna delle buste presso il Notaio delegato.

La gara avrà luogo mediante offerte con rilanci dell'importo sopra previsto; allorché siano trascorsi 30 secondi all'ultima offerta, senza che ne sia seguita un'altra maggiore, il lotto verrà aggiudicato all'ultimo offerente in base alla sua migliore offerta (cioè al rilancio più elevato).

E' espressamente esclusa nelle vendite di cui al presente bando l'applicazione degli art. 572, c.p.c.

Relativamente alla vendita l'aggiudicatario, nel termine di 60 gg. dall'aggiudicazione, precedentemente o contestualmente al rogito notarile, dovrà depositare il residuo prezzo, detratto dal totale l'importo per cauzione già versato e dell'acconto del 5% già depositato in sede di partecipazione alla gara, che verranno trattenuti dal notaio in sede di asta e consegnati alla procedura.

Al momento dell'atto di trasferimento 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, volturazione e cancellazione dei gravami esistenti sui cespiti in oggetto.

ULTERIORI CONDIZIONI DI VENDITA:

- L'aggiudicatario, pena la perdita della cauzione, dovrà versare il prezzo oltre alle imposte di trasferimento alla Liquidatela, detratto l'importo della cauzione stessa e dell'acconto del 5% già depositato in sede di partecipazione alla gara, entro il **termine perentorio di 60 (sessanta) giorni dall'aggiudicazione prima o contestualmente al rogito notarile, con perfezionamento del trasferimento mediante la stipulazione del relativo atto pubblico tramite il suddetto notaio delegato;**
- eventuali sopralluoghi potranno avvenire, previo appuntamento, per ragioni di economicità, in date concordate con procedura in funzione della durata della fase preliminare all'aggiudicazione;
- Rimangono ad esclusivo carico dell'aggiudicatario le spese e gli oneri notarili relativi al verbale di aggiudicazione e/o di gara, nonché quelli inerenti la stipulazione dell'atto di

trasferimento, comprensivi delle imposte e tasse conseguenti al regime fiscale del trasferimento medesimo, delle spese accessorie, nonché degli oneri notarili alla cancellazione delle ipoteche, somme che saranno quantificate e comunicate al vincitore a cura del Notaio, oltre infine alle eventuali spese condominiali pregresse a far data dal 02 novembre 2015 rimaste scoperte;

- Rimangono altresì ad esclusivo carico dell'aggiudicatario, nel caso di acquisizione parziale dei sei lotti in asta, tutte le spese e gli oneri tecnici per il frazionamento catastale e di adeguamento

- Si precisa che le eventuali iscrizioni ipotecarie e trascrizioni pregiudizievoli, gravanti l'immobile verranno cancellate solo successivamente alla stipulazione dell'atto notarile di trasferimento, ai sensi dell'art. 5 della Legge 17 luglio 1978 n.400 e quindi ad opera del Ministero competente, su richiesta del Commissario Liquidatore il tutto a cura del Notaio delegato alla vendita ed a spese dell'aggiudicatario;

All'atto di trasferimento sarà convenuto l'esclusione di ogni garanzia afferente i beni alienati, precisandosi che i beni stessi verranno trasferiti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano che gli offerenti e partecipanti alla gara dovranno dichiarare espressamente di conoscere ed accettare, ritenendo i beni idonei all'uso che intendono farne, ogni eccezione rimossa e con conseguente esonero della Procedura da ogni responsabilità per eventuali vizi o difetti e difformità, ivi compresi, ad esempio, quelli derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento alle leggi vigenti, anche se occulti, irriconoscibili o, comunque, non evidenziati in perizia. All'acquirente competeranno, altresì, gli oneri e le spese relative all'asporto e smaltimento di eventuali cose di qualunque genere presenti sugli immobili. Rimarranno, pertanto, ad esclusivo carico dell'aggiudicatario, nel caso di acquisizione parziale di uno o più lotti dei sei complessivamente in asta, tutte le spese e gli oneri tecnici/edilizi per il frazionamento catastale necessario all'individuazione del Lotto acquisito e per l'adeguamento e utilizzo autonomo del/i bene/i immobile/i aggiudicato/i;

- Con riferimento alla normativa urbanistica ed edilizia, la Procedura di liquidazione assumerà l'obbligo di effettuare tutte le menzioni e le allegazioni che dovessero essere necessarie ai fini della validità dell'atto traslativo, facendo espresso riferimento al riguardo a quanto riportato nelle rispettive relazioni peritali;

- si applica quanto previsto dall'art. 587 c.p.c., per quanto attiene al mancato adempimento dell'aggiudicatario al versamento del prezzo e al rispetto delle modalità di adempimento di versamento indicate nel presente bando, ivi comprese le spese.

VARIE

Il presente avviso di vendita verrà pubblicato, prima della gara per almeno *quarantacinque giorni* sui siti www.astegiudiziarie.it e/o www.intribunale.net, nonché su un quotidiano a tiratura locale.

Per maggiori informazioni relative alle modalità di partecipazione alle vendite ed alla possibilità di prendere visione dei beni, gli interessati potranno rivolgersi alla Procedura, presso la sede della Cooperativa (tel.051/3767111)



In Bologna, oggi

23 SETTEMBRE 2025



IL COMMISSARIO LIQUIDATORE

Dottor Giovanni Trombetta

IL NOTAIO DELEGATO

Dottor Filippo Golinelli

