



TRIBUNALE DI BOLOGNA
Sezione Fallimentare

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

FALLIMENTO N. 7/14

FALLIMENTO: "AM & RE S.R.L."

G.D.: Dott. ssa Alessandra Mirabelli

CURATORE: Rag. Stefania Ferioli

NOTAIO DELEGATO ALLA VENDITA: Dott. Umberto Tosi

Il Notaio delegato alla vendita Dott. **Umberto Tosi**, con studio in San Pietro in Casale (BO), via Giacomo Matteotti n. 189

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

visto il Programma di liquidazione approvato dal giudice delegato in data 26 ottobre 2022

vista l'ultima diserzione in data 24 gennaio 2024

dispone la vendita degli immobili compendio della procedura fallimentare in epigrafe fissando all'uopo: l'udienza del giorno **18 dicembre 2024**

per il lotto n. 1 alle ore **11.30** per quanto attiene alla vendita senza incanto stabilendo le seguenti modalità e condizioni:

1) **La vendita avrà luogo presso il Tribunale di Bologna, presso la Sala sita in Piazzetta Prendiparte n. 2 in Bologna**

2) **Per il lotto 1 il prezzo base d'asta è di Euro 263.000,00**

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

- Euro 1.000,00 per gli immobili valutati 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 presso la **Banca Centro Emilia – Credito Cooperativo s.c. Filiale Pieve di Cento Via Matteotti n. 24/A (BO), Iban IT70B0850937010004009446249** 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 curatore Rag. Stefania Ferioli 051 973162.

LOTTO n. 1

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

(come da relazione tecnica agli atti)

*“Complesso edilizio ad uso alberghiero, in fase di costruzione/ristrutturazione, ubicato in Comune di Codroipo (UD) – frazione Passariano, con accesso da Via Dei Dogi. Altro accesso al compendio immobiliare avviene altresì da laterale della S.P.65, sul retro. La proprietà confina con la storica Villa Manin di Passariano. Ottima è la posizione della proprietà oggetto di vendita. Il complesso edilizio è attualmente allo stato grezzo, con murature portanti e divisorie perlopiù realizzate, come pure la copertura. L'edificio si sviluppa sui piani terra, primo e secondo [...]. **Va infatti evidenziato che alcune modeste porzioni di edificio insistono su area appartenente ad AM & RE ed ad una terza persona.** I progetti reperiti presso la P.A., la documentazione fotografica redatta all'atto dei sopralluoghi svolti, le planimetrie catastali recuperate depositate, rammostrano la consistenza e lo stato e condizione dell'immobile all'attualità. Va segnalato che sull'area esterna vi sono vari materiali di risulta, detriti e altro e che l'area, in generale, versa in uno stato di abbandono”.*

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: *“L'atto di provenienza riporta, per l'edificio che era oggetto di compravendita (precedente edificio poi modificato con il recente intervento di ristrutturazione ed ampliamento autorizzato dal Comune), il Vincolo indiretto ai sensi della Legge 1 giugno 1939 n.1089 (ora sostituita dal DLG 22 gennaio 2004 n.42), a favore del Ministero Della Pubblica Istruzione (Direzione Generale delle Antichità e Belle Arti) trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Udine in data 23.05.1962 ai nn.ri 11252/10375”.*

Si precisa inoltre, come espressamente evidenziato in perizia: *“In data 10 giugno 2019 dal Comune di Codroipo si è ricevuta, a mezzo mail e su richiesta dello scrivente, documentazione riguardante la previsione del piano relativa alla apposizione del vincolo preordinato all'esproprio di pubblica utilità con il Piano Attuativo Comunale (P.A.C.) di iniziativa pubblica del Centro Storico Primario di Passariano e del*



complesso Monumentale di Villa Manin. Dalla documentazione ricevuta si evince che una piccola porzione di area esterna, indicata con colore rosso nella cartografia del Comune, è oggetto di vincolo espropriativo. Trattasi di una porzione marginale del lotto, ricadente sul mappale 41 sub.9”.

ATTUALE IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

Comune di CODROIPO – UD:

- Per l'intero:

Catasto Fabbricati

Foglio 56

Particella 39 sub.9 Via Dei Dogi n. 3, P.T-1-2 categ. F/4

Foglio 56

Particella 41 sub 10 Via dei Dogi n. 1, P.T-1-2 categ. F/4

Particella 41 sub 11 Via dei Dogi n. 1, P.T categ. F/1 mq. 115

Catasto Terreni

Foglio 56

Particella 458 vigneto cl.1 Ha: 0.01.36 RD€ 1,86 RA€ 1,16

Particella 478 vigneto cl.1 Ha: 0.10.43 RD€ 14,27 RA€ 8,89

Oltre alla comproprietà indicata in Catasto Fabbricati per un ½ (un mezzo) per il sub. 12:

Foglio 56

Particella 41 sub 12 Via dei Dogi n. 1, P.T.-1 categ. F/3

Particella 41 sub 9 Via dei Dogi n. 1, P.T - B.C.N.C.

(Tipo mappale n. 91781 del 29.05.2015)

NORMATIVA URBANISTICA:

Come attestato dal perito stimatore Geom. Giovanni Simeoni per l'immobile oggetto di trasferimento, facente parte di un fabbricato costruito in data anteriore al 1° settembre 1967, agli atti del Comune di Codroipo risultano rilasciati i seguenti titoli abilitativi: Concessione Edilizia 324/1972 del 21 dicembre 1972; Licenza Edilizia n. 2920 del 9 aprile 1976; Licenza Edilizia n. 3863 del 26 giugno 1976; Licenza Edilizia n. 30/78 del 13 giugno 1978; Licenza Edilizia n. 7/84 del 10 gennaio 1984. L'edificio in corso di costruzione è provvisto del seguente titolo autorizzativo: Permesso di Costruire n.2010/170 del 1 settembre 2010. Il perito precisa che il fabbricato non è ultimato ed il permesso è attualmente decaduto.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA:

Come attestato dal perito stimatore: *“l'edificio risulta allo stato grezzo. Non necessita pertanto l'attestato di prestazione energetica”.*

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 sull'area esterna vi sono vari materiali di risulta, detriti e altro e che l'area, in generale, versa in uno stato di abbandono.

Bologna li 28 ottobre 2024

Atto firmato digitalmente

DAL NOTAIO

Dott. Umberto Tosi

