



TRIBUNALE DI BOLOGNA  
Sezione Fallimentare

**AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE**

**FALLIMENTO N. 75/18**

**FALL. “ARISTEA SERVICE - SOC. COOP. A R.L. CON SIGLA “ARISTEA SERVICE””**

**G.D.: Dott. Alessandra Mirabelli**

**CURATORE: Dott. Fausto Maroncelli**

**NOTAIO DELEGATO ALLA VENDITA: Dott. Luca Montalti**

Il Notaio delegato alla vendita **Dott. Luca Montalti**, con studio in Via Europa n. 17 – Baricella (Bo)

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

visto il Programma di liquidazione approvato dal giudice delegato Dott. Fabio Florini in data 19/06/2019,

vista l’ultima diserzione avutasi in data 19 ottobre 2022;

dispone la vendita degli immobili compendio della procedura fallimentare/concorsuale in epigrafe fissando all’uopo:

l’udienza del giorno **22 Novembre 2023**

per il **lotto 2** alle ore **10.10** per quanto attiene alla vendita senza incanto

per il **lotto 3** alle ore **10.20** per quanto attiene alla vendita senza incanto

stabilendo le seguenti modalità e condizioni:

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

2) **Per il lotto 2 il prezzo base d’asta è di Euro 40.000,00**

**Per il lotto 3 il prezzo base d’asta è di Euro 40.000,00**

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

Euro 50 per i lotti fino ad Euro 1.000,00

Euro 500,00 per i lotti da 1001,00 ad Euro 10.000,00

Euro 1.000,00 per gli i beni da 10.001,00 fino a 50.000,00

Euro 2.000,00 per i beni valutati oltre i 50.000,00 e fino a 300.000,00

Euro 5.000,00 per i beni valutati oltre i 300.000,00 e fino a 650.000,00

Euro 10.000,00 per tutti i beni 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’asta, la ricevuta di effettuato pagamento sul Conto Corrente N. **168814** presso la **EmilBanca** – Filiale di Bologna Via Trattati Comunitari Europei 1957-2007 n.19 – IBAN **IT 08 B 07072 02410 033000168814** – 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 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](http://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 Dott. Fausto Maroncelli con studio in Bologna, Via Andrea Costa 228 - Tel 051 6176711.**

## **PER LOTTO 2**

### **DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

(in base a quanto si evince dalla relazione tecnica agli atti)

“Piena proprietà di terreno edificabile in Comune di **Lagosanto (FE)**, in prossimità della Via delle Nazioni Unite e Viale Europa. Il Lotto si trova all'interno di un'area di espansione a nord del centro comunale già completamente urbanizzata.”.

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 del fallimento.

### **ATTUALE IDENTIFICAZIONE CATASTALE:**

**Catasto Terreni del Comune di Lagosanto (FE) Foglio 6:**

- Map. 460, Qualità Seminativo, Classe 3, Superficie 00 ha 12 are 99 ca, Deduz. A7, Reddito Dominicale euro 8,01, Reddito Agrario euro 5,70.

### **NORMATIVA URBANISTICA:**

Come attestato nella perizia di stima redatta dal perito stimatore arch. Mario Chiavelli trattasi di terreno.



Da **POC** con la variante approvata in ottobre 2011, i terreni risultano all'interno della cosiddetta **ZONA C1**: Zone residenziali di espansione attuate o in corso di attuazione; di cui all'Art. 35 del RUE:

1) La zona residenziale di espansione urbana è una porzione di territorio in cui viene previsto un'insediamento prevalentemente residenziale di nuovo impianto.

2) Gli USI PREVISTI sono:

- U1, U2, U3, U4, U6, U7, U9, U10, U14, U15, U16, U17, U18, U19, U20, U22
- U11 esclusi servizi per veicoli a motore (solo se tali attività non sono inquinanti acusticamente)

3) Gli INTERVENTI AMMESSI sono:

- Recupero: R1, R2, R6, R7, R8, R9 in edifici eventualmente esistenti purché con usi compresi fra quelli ammessi al comma 2 dell'Art. 34 del RUE
- Nuova Costruzione: NC1, NC2, NC3, NC4, NC5 nel rispetto dell'Indice Territoriale complessivo

4) Le MODALITA' DI INTERVENTO sono:

- Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica o Privata
- Intervento edilizio diretto sugli eventuali edifici esistenti

5) INDICI E PARAMETRI:

- Ut: 0,35 mq/mq
- H max: 9,50 mt salvo diverse altezze stabilite dallo strumento urbanistico attuativo per particolari soluzioni planivolumetriche  
Strade: secondo necessità con larghezza minima di ml. 10,50 comprensivi di marciapiedi  
Standards: 25 mq/abitante di cui 5 mq minimo per parcheggi
- Sm: intero comparto indicato in cartografia o stralcio funzionale nel rispetto delle quote di standards, da individuarsi previa richiesta alla Amministrazione Comunale
- Distanze: secondo quanto previsto all'Art. 16 del RUE

6) Prescrizioni Particolari:

- Le indicazioni ideogrammatiche riportate in cartografia (parcheggi, percorsi pedonali e ciclabili, collegamenti carrabili, piazzole di ritorno) indicano le principali necessità urbanistiche delle aree di espansione, quindi dovranno essere rispettate in senso generale, piccole variazioni di localizzazione potranno essere apportate al Piano Particolareggiato.
- Per verde attrezzato può essere computato anche il percorso pedonale interno e il verde di arredo stradale purché di dimensioni e forme atte a consentire l'impianto di essenze arboree (minimo ml 2x2)
- Le quote di superfici relative allo standard vanno attrezzate e cedute all'Amministrazione Comunale.

7) Per le nuove zone d'espansione previste dal PSC l'uso U11 è consentito solo per le attività a servizio della residenza il cui regime di emissioni (sonore, atmosferiche etc) sia compatibile con la vicinanza di residenze.

**Il lotto in oggetto ricade all'interno del Piano Urbanistico Attuativo denominato "TRESOR", attuato con Convenzione Urbanistica Notaio Magnani rep. 33884/17961 del 30/11/2004. Le opere previste dalla Convenzione sono state tutte realizzate, collaudate e conseguentemente prese in carico dal Comune di Lagosanto con atto Notaio ..... 39733/21953 del 17/10/2008**

**Il lotto in oggetto ricade più precisamente nel comparto RESIDENZIALE nel macrolotto 3/2.**

**Gli interventi edilizi sono attuabili ora in forma diretta tramite richiesta di Permesso di Costruire, nel rispetto dei parametri riportati nell'art. 5 delle Norme Tecniche di Attuazione - con un Indice di Utilizzazione fondiaria di 0,66 mq/mq - e applicando le disposizioni previste dal RUE (distanze da confini e strade, dotazioni di parcheggi pertinenziali, ecc.).**

#### **SITUAZIONE OCCUPAZIONALE:**

Dalla relazione del perito risulta che l'immobile è libero.

#### **PER LOTTO 3**

#### **DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

(in base a quanto si evince dalla relazione tecnica agli atti)



“Piena proprietà di terreno edificabile in Comune di **Lagosanto (FE)**, in prossimità della Via Delle Nazioni Unite e Viale Europa. Il Lotto si trova all’interno di un’area di espansione a nord del centro comunale già completamente urbanizzata.”

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 del fallimento.

#### **ATTUALE IDENTIFICAZIONE CATASTALE:**

##### **Catasto Terreni del Comune di Lagosanto (FE) Foglio 6:**

- Map. 462, Qualità Seminativo, Classe 3, Superficie 00 ha 13 are 58 ca, Deduz. A7, Reddito Dominicale euro 8,37, Reddito Agrario euro 5,96.

#### **NORMATIVA URBANISTICA:**

Come attestato dal perito stimatore arch. Mario Chiavelli trattasi di terreno.

Da **POC** con la variante approvata in ottobre 2011, i terreni risultano all’interno della cosiddetta **ZONA C1**: Zone residenziali di espansione attuate o in corso di attuazione; di cui all’Art. 35 del RUE:

1) La zona residenziale di espansione urbana è una porzione di territorio in cui viene previsto un’insediamento prevalentemente residenziale di nuovo impianto.

2) Gli USI PREVISTI sono:

- U1, U2, U3, U4, U6, U7, U9, U10, U14, U15, U16, U17, U18, U19, U20, U22
- U11 esclusi servizi per veicoli a motore (solo se tali attività non sono inquinanti acusticamente)

3) Gli INTERVENTI AMMESSI sono:

- Recupero: R1, R2, R6, R7, R8, R9 in edifici eventualmente esistenti purché con usi compresi fra quelli ammessi al comma 2 dell’Art. 34 del RUE
- Nuova Costruzione: NC1, NC2, NC3, NC4, NC5 nel rispetto dell’Indice Territoriale complessivo

4) Le MODALITA’ DI INTERVENTO sono:

- Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica o Privata
- Intervento edilizio diretto sugli eventuali edifici esistenti

5) INDICI E PARAMETRI:

- Ut: 0,35 mq/mq
- H max: 9,50 mt salvo diverse altezze stabilite dallo strumento urbanistico attuativo per particolari soluzioni planivolumetriche
- Strade: secondo necessità con larghezza minima di ml. 10,50 comprensivi di marciapiedi
- Standards: 25 mq/abitante di cui 5 mq minimo per parcheggi
- Sm: intero comparto indicato in cartografia o stralcio funzionale nel rispetto delle quote di standards, da individuarsi previa richiesta alla Amministrazione Comunale
- Distanze: secondo quanto previsto all’Art. 16 del RUE

6) Prescrizioni Particolari:

- Le indicazioni ideogrammatiche riportate in cartografia (parcheggi, percorsi pedonali e ciclabili, collegamenti carrabili, piazzole di ritorno) indicano le principali necessità urbanistiche delle aree di espansione, quindi dovranno essere rispettate in senso generale, piccole variazioni di localizzazione potranno essere apportate al Piano Particolareggiato.
- Per verde attrezzato può essere computato anche il percorso pedonale interno e il verde di arredo stradale purché di dimensioni e forme atte a consentire l’impianto di essenze arboree (minimo ml 2x2)
- Le quote di superfici relative allo standard vanno attrezzate e cedute all’Amministrazione Comunale.

7) Per le nuove zone d’espansione previste dal PSC l’uso U11 è consentito solo per le attività a servizio della residenza il cui regime di emissioni (sonore, atmosferiche etc) sia compatibile con la vicinanza di residenze.

**Il lotto in oggetto ricade all’interno del Piano Urbanistico Attuativo denominato "TRESOR", attuato con Convenzione Urbanistica Notaio Magnani rep. 33884/17961 del 30/11/2004. Le opere previste dalla Convenzione sono state tutte realizzate, collaudate e conseguentemente prese in carico dal Comune di Lagosanto con atto Notaio..... rep. 39733/21953 del 17/10/2008.**



**Il lotto in oggetto ricade più precisamente nel comparto RESIDENZIALE nel macrolotto 3/2. Gli interventi edilizi sono attuabili ora in forma diretta tramite richiesta di Permesso di Costruire, nel rispetto dei parametri riportati nell'art. 5 delle Norme Tecniche di Attuazione - con un Indice di Utilizzazione fondiaria di 0,66 mq/mq - e applicando le disposizioni previste dal RUE (distanze da confini e strade, dotazioni di parcheggi pertinenziali, ecc.).**

**SITUAZIONE OCCUPAZIONALE:**

Dalla relazione del perito risulta che l'immobile è libero.

Baricella lì 6 settembre 2023

Il Notaio delegato  
Dott. Luca Montalti

