

**TRIBUNALE DI BELLUNO**  
**AVVISO DI VENDITA DI AZIENDA E DI BENI IMMOBILI**

La sottoscritta Avv. Sandra Constantini, Curatrice del Fallimento n. 02/2022 Tribunale di Belluno, Giudice Delegato Dott. Umberto Giacomelli

in conformità al Programma di Liquidazione approvato in data 22.11.2022 dal Giudice Delegato che ne ha autorizzato gli atti ad esso conformi,

dato atto che è pervenuta alla procedura una valida offerta irrevocabile di acquisto avente ad oggetto l'azienda di proprietà del fallimento, sita in Comune di Auronzo di Cadore alla Via Roma n.30, di cui al successivo Lotto 1, rende noto che

**il giorno martedì 25 febbraio 2025 alle ore 12,00**

presso il proprio Studio Legale sito in Belluno alla Via G. Segato n. 25/a, piano terra, si procederà alla vendita senza incanto dei seguenti beni:

**LOTTO 1:**

Azienda sita in Comune di Comune di Auronzo di Cadore - Via Roma n. 30 – consistente nel complesso dei beni organizzati per l'esercizio dell'attività alberghiera, come risulta dall'elenco che si allega al presente avviso d'asta sotto la lettera "A", e di cui costituisce parte integrante. Il valore dell'azienda (e dunque del complesso dei beni) è stato valutato, dal perito stimatore rag. Gaetano Basile in complessivi Euro 36.000,00, a corpo, come da perizia di stima di data 11.12.2024 che si allega al presente avviso d'asta sotto la lettera "B".

Il prezzo base d'asta viene indicato in Euro 40.000,00, corrispondente all'offerta irrevocabile di acquisto cauzionata, pervenuta alla procedura in data 13.12.2024.

**Descrizione:**

Trattasi di beni mobili e attrezzature, in stato d'uso molto precario, che in parte necessitano di essere rottamati, in parte bonificati e ristrutturati. L'avviamento è da considerarsi depauperato e coincidente con il valore dei beni.

**Stato di conservazione generale:** scarso

**Piena proprietà.**

**Prezzo base d'asta: Euro 40.000,00 (euro quarantamila/00)**

**Rilancio minimo in caso di gara fra più offerenti: Euro 2.000,00 (duemila/00).**

Per una migliore e più precisa descrizione ed individuazione del compendio oggetto di vendita e per ogni altro approfondimento, si rimanda alla relazione di stima pubblicata on line sul Portale delle Vendite, consultabile sui siti [www.asteanunci.it](http://www.asteanunci.it), [www.canaleaste.it](http://www.canaleaste.it); [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it); [www.rivistaastegiudiziarie.it](http://www.rivistaastegiudiziarie.it); [www.tribunale.belluno.giustizia.it](http://www.tribunale.belluno.giustizia.it); nonché presso la Curatrice Avv. Sandra Constantini, con studio in Belluno in Via Segato n. 25/a, presso la quale sono disponibili per la consultazione gli allegati di perizia.

**LOTTO 2:**

Terreno identificato al CT del Comune di Auronzo di Cadore - Foglio nr.86 particella nr.319 - prato cl.1, mq 450, r.d. euro 1,16, r.a. euro 0,93

Trattasi di terreno semi pianeggiante di mq 450,00 a destinazione "SVP – (Zone destinate a verde pubblico attrezzato)" dello strumento urbanistico di Auronzo di Cadore. Per la dettagliata descrizione degli interventi ammessi in detta Z.T.O., si rimanda al Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Auronzo di Cadore in data 06/11/2024, allegato alla perizia di stima (All.C).

### **Piena proprietà.**

**Prezzo base d'asta: Euro 22.500,00 (euro ventiduemilacinquecento/00).**

**Rilancio minimo in caso di gara fra più offerenti : Euro 1.000,00 (euro mille/00).**

## **MODALITÀ DI SVOLGIMENTO DELL'ESPERIMENTO DI VENDITA**

### **Condizioni:**

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al D.P.R. 380/2001), con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni e servitù attive e passive come descritti nelle perizie di stima che sarà cura degli interessati verificare con anticipo mediante la consultazione degli elaborati peritali da intendersi qui integralmente richiamati.

- La vendita è a corpo e non a misura. Le eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo. Si precisa che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi, o mancanza di qualità e non potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici, ovvero derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati negli elaborati peritali, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.
- L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e/o pegni, da trascrizioni di pignoramenti e sequestri. Se esistenti al momento della vendita, eventuali formalità pregiudizievoli **saranno cancellate a spese dell'aggiudicatario.**
- Per la destinazione urbanistica del terreno, di cui all'art. 30 del d.p.r. 6 giugno 2001, n. 380, e le notizie previste dall'art. 46 del medesimo d.p.r. e dall'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, e, in ogni caso, in merito alla situazione urbanistica degli immobili, si fa espresso rinvio agli elaborati peritali ed a quanto richiamato nel presente avviso. Si precisa che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della L. 28 febbraio 1985 n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del DPR 6 giugno 2001 n. 380 purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla data del decreto e/o atto notarile di trasferimento.
- Agli effetti del D.M. 22 gennaio 2008 n. 37 e del D.Lgs. 192/05 e s.m.i. l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'avviso di vendita e sulle descrizioni dell'elaborato peritale in ordine agli impianti, dispenserà esplicitamente la procedura dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza, che la certificazione / attestato di qualificazione energetica ed eventuale CDU, manifestando di volere assumere direttamente tali incombenze.
- Ogni onere fiscale e spese derivanti dalla vendita, ivi compresi i compensi e spese per il formale trasferimento del bene per mezzo di atto di Notaio, saranno a carico dell'aggiudicatario. La vendita è soggetta a tassazione di legge, con applicazione delle disposizioni, delle imposte e delle aliquote vigenti.
- La proprietà del bene ed i conseguenti oneri saranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario dalla data di efficacia del trasferimento e, in ogni caso, non prima del versamento dell'intero prezzo e dell'importo delle spese, diritti ed oneri conseguenti al trasferimento.
- Per tutto quanto qui non previsto, si applicano le vigenti norme di legge.

### **Modalità di presentazione delle offerte:**

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate **in bollo**, in busta chiusa e depositate entro le ore 12.00 del giorno lavorativo precedente a quello previsto per l'esperienza di vendita, **presso lo studio della Curatrice Avv. Sandra Constantini in 32100 Belluno - Via G. Segato n. 25/A**, piano terra. Sulla busta dovrà essere indicato solamente "OFFERTA FALLIMENTO 02/2022" ed il NUMERO DEL LOTTO per il quale viene presentata. L'offerta è segreta ed irrevocabile e dovrà contenere:

- 1) cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, recapito telefonico, fax oppure indirizzo di posta elettronica dell'offerente; se l'offerente è coniugato va precisato il regime patrimoniale del matrimonio; se l'offerente agisce quale legale rappresentante di società od ente, dovrà documentare i propri poteri (procura notarile ovvero visura camerale aggiornata a non oltre venti giorni dal deposito dell'offerta); è consentita, ma solo da parte di avvocati, la presentazione di offerte per persona da nominare;
- 2) l'indicazione del prezzo offerto, che **non potrà essere inferiore al prezzo base d'asta**; offerte inferiori non sono ammissibili e non saranno prese in considerazione ad alcun fine;
- 3) all'offerta va allegata copia del codice fiscale e del documento di identità in corso di validità dell'offerente;
- 4) all'offerta va allegato un assegno circolare non trasferibile intestato a: "*Fall. 02/2022 Tribunale Belluno*", pari al **10% del prezzo base d'asta** a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di mancato pagamento del saldo prezzo nel termine stabilito. In caso di mancata aggiudicazione, l'assegno verrà restituito all'offerente;
- 5) ogni offerente dovrà dichiarare, nella propria offerta, di avere preso visione dei beni e delle condizioni di vendita riportare nel presente avviso, nonché di aver preso cognizione, per quanto attiene al **Lotto n. 1**, della perizia di stima di data 11.12.2024 a firma del perito Rag. Gaetano Basile e dei relativi allegati; per quanto attiene al **Lotto n. 2**, della perizia di stima di data 02.12.2024 a firma del Perito Ind. Gianfiore Pradetto Roman e dei relativi allegati.

Nell'ipotesi di pluralità di offerte ammissibili, si procederà a gara sulla base dell'offerta più elevata, con l'aumento minimo come sopra riportato.

**In particolare, per quanto riguarda il Lotto n. 1 per il quale è già pervenuta valida offerta irrevocabile di acquisto, si precisa che l'offerente è dispensato dal ripresentare l'offerta. Quanto alle condizioni di vendita, in ipotesi di pluralità di offerte ammissibili, si procederà a gara sulla base dell'offerta più elevata con gli aumenti minimi sopra riportati.** In assenza di terzi offerenti, l'aggiudicazione avverrà a favore del soggetto che ha presentato l'offerta irrevocabile di acquisto cauzionata di data 13.12.2024. La formale cessione dell'azienda avverrà davanti a Notaio.

Il saldo prezzo dei beni dovrà essere versato dall'aggiudicatario alla procedura entro e non oltre **giorni sessanta** dall'aggiudicazione, unitamente all'eventuale ulteriore importo necessario per i pagamenti di oneri e spese che sarà comunicato dalla Curatrice.

Il trasferimento del bene e la cancellazione di trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli sui beni avverranno mediante Atto di Notaio del circondario del Tribunale di Belluno solo dopo il pagamento del saldo prezzo ed il versamento dell'importo dovuto per oneri e spese.

Ogni onere e spesa di trasferimento e di cancellazione delle formalità pregiudizievoli sarà a carico dell'aggiudicatario.

La produzione, laddove necessario, dell'A.P.E. (Attestato di Prestazione Energetica) e del C.D.U. (Certificato di Destinazione Urbanistica) è onere a carico dell'aggiudicatario.

La pubblicità del presente avviso sarà effettuata mediante pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche, sui siti [www.tribunale.belluno.giustizia.it](http://www.tribunale.belluno.giustizia.it), [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it), [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it), [www.rivistaastegiudiziarie.it](http://www.rivistaastegiudiziarie.it); [www.canaleaste.it](http://www.canaleaste.it) almeno 45 giorni prima della vendita senza incanto.

**Maggiori informazioni** presso l'Avv. Sandra Constantini – 32100 Belluno - Via G. Segato n.25/A,  
tel. 0437/292066, e-mail: [sandra.constantini@gmail.com](mailto:sandra.constantini@gmail.com), pec: [f2.2022belluno@pecfallimenti.it](mailto:f2.2022belluno@pecfallimenti.it)  
Belluno, 17/12/2024

Il Curatore  
Avv. Sandra Constantini