

TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA  
PROCEDURA FALLIMENTARE N. 147/2014

Avviso di vendita giudiziaria

Su istanza n. 11 depositata in data 7 febbraio 2017 dal sottoscritto curatore Avv. Paola Bulgarelli, il Giudice Delegato Dr. Niccolò Stanzani Maserati, con provvedimento emesso in data 20 febbraio 2017, nonché con decreto emesso in data 2 novembre 2017, vista l'istanza n. 18 depositata il 30 ottobre 2017, ha delegato al compimento delle operazioni di vendita il *Dr. Roberto Bertani, Notaio in Castellarano*, per il tramite dell'Associazione Notarile - Ufficio Centrale per le Procedure Esecutive di Reggio Emilia - Via Paterlini n. 1-, con riferimento agli immobili di seguito descritti ai lotti 1), 2), 3) e 4).

LOTTO 1)

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

(NELLA CONSISTENZA INDICATA NELLA PERIZIA DI STIMA REDATTA

DAL GEOM. ENIO DI GIROLAMO)

In Comune di Rosciano (PE), frazione Villa Oliveti, Via Colle di Popoli n. sn, **piena ed intera proprietà** di compendio immobiliare costituito da terreni edificabili su cui non è stata realizzata alcuna opera edilizia (oltre alla viabilità di cantiere), né presentati progetti esecutivi, della superficie complessiva di mq. 28.603 circa, costituito dalle particelle n. 421, 424, 427, 429, 313, 316, 369, 379, 419, 420, 422, 423, 425, 426, 428, 453, 566, 305, 567, 120, 121, 207, 208, 450, 451, 317 e 916 sulle quali è possibile continuare la costruzione del complesso denominato "Borgo San Benedetto" e/o realizzare iniziative edilizie, sempre di tipo residenziale conformi a quanto previsto dalle norme del P.R.G. vigente nel comune di Rosciano, completamente diverse.

Il lotto così come individuato ha la superficie complessiva di mq. 28.603,00 e, nel PRG vigente, come meglio specificato in perizia, ricade in "zona C di espansione" ed è composto da due porzioni: la prima della superficie complessiva di mq. 28.003,00 e la seconda della superficie di mq. 600 composta dalla sola particella 317.

Ha giacitura per la maggior parte pianeggiante e per una parte in declivio sul lato Ovest a confine con la strada comunale "Via della Pescara" sulla quale si trova in posizione dominante.

L'area è parte del piano di lottizzazione denominato "Borgo San Benedetto" che la società in fallimento stava realizzando.

Alla data della perizia la convenzione edilizia e i relativi permessi di costruire sono scaduti e dovranno essere rinnovati per poter proseguire i lavori. Ciò consentirà ai nuovi acquirenti due opzioni: la prima continuare quello che era il progetto originario e sfruttarne tutte le potenzialità; la seconda, non essendovi più legami di convenzione, procedere ad una nuova progettazione completamente autonoma e svincolata dalla precedente considerando la superficie complessiva del lotto e gli indici edilizi (potenzialità massima di circa novanta abitazioni della superficie di cento mq./cadauna oltre a pertinenze ed accessori).

I terreni infatti, non sono stati interessati dalle opere già realizzate per il piano "Borgo San Benedetto" se non per alcune strade di cantiere e prelievi di materiale, terra e ghiaia, utilizzato nelle opere già realizzate (nella stima è stato previsto un costo di Euro 10.000,00 per la pulizia dell'area ed il ripristino delle zone oggetto di scavi).

Attualmente il lotto è servito dalla rete elettrica (cabina Enel, già ceduta all'Ente, pienamente funzionante), dalla fogna acque bianche, dalla rete di irrigazione del Consorzio di Bonifica. Su via della Pescara è presente la rete idrica di acqua potabile, a circa 300 metri il depuratore comunale acque nere ed a 800 metri circa la rete telefonica e di gas metano (presenti su via Aia Comunale a cui si accede da via della Pescara).

***Diritto reale:*** piena ed intera proprietà

***Indirizzo:*** in Comune di Rosciano (PE), frazione Villa Oliveti, Via Colle di Popoli n. sn.

***Estremi catastali:***

**Catasto Terreni del Comune di Rosciano (PE):**

- foglio 10, particella 421, qualità Seminativo arborato, are 8.30, classe 3, reddito dominicale € 3.86, reddito agrario € 3.21,
- foglio 10, particella 424, qualità Seminativo arborato, are 7.00, classe 4, reddito dominicale € 2.35, reddito agrario € 2.53,
- foglio 10, particella 427, qualità Canneto, are 1.70, classe U, reddito dominicale € 1.23, reddito agrario € 0.40,
- foglio 10, particella 429, qualità Vigneto, are 5.80, classe 2, reddito dominicale € 7.34, reddito agrario € 3.89,
- foglio 10, particella 313, qualità Seminativo arborato, are 18.80, classe 2, reddito dominicale € 11.65, reddito agrario € 10.68,
- foglio 10, particella 316, qualità Seminativo, are 24.00, classe 3, reddito dominicale €

- 11.16, reddito agrario € 7.44,
- foglio 10, particella 369, qualità Vigneto, are 8.80, classe 2, reddito dominicale € 11.13, reddito agrario € 5.91,
  - foglio 10, particella 379, qualità Vigneto, are 4.80, classe 2, reddito dominicale € 6.07, reddito agrario € 3.22,
  - foglio 10, particella 419, qualità Seminativo arborato, are 17.40, classe 3, reddito dominicale € 8.09, reddito agrario € 6.74,
  - foglio 10, particella 420, qualità Seminativo arborato, are 18.60, classe 3, reddito dominicale € 8.65, reddito agrario € 7.20,
  - foglio 10, particella 422, qualità Seminativo arborato, are 4.20, classe 4, reddito dominicale € 1.41, reddito agrario € 1.52,
  - foglio 10, particella 423, qualità Seminativo arborato, are 7.70, classe 4, reddito dominicale € 2.58, reddito agrario € 2.78,
  - foglio 10, particella 425, qualità Canneto, are 1.00, classe U, reddito dominicale € 0.72, reddito agrario € 0.23,
  - foglio 10, particella 426, qualità Canneto, are 1.30, classe U, reddito dominicale € 0.94, reddito agrario € 0.30,
  - foglio 10, particella 428, qualità Vigneto, are 8.70, classe 2, reddito dominicale € 11.01, reddito agrario € 5.84,
  - foglio 10, particella 453, qualità Canneto, are 1.75, classe U, reddito dominicale € 1.27, reddito agrario € 0.41,
  - foglio 10, particella 566, qualità Seminativo arborato, are 13.50, classe 3, reddito dominicale € 6.27, reddito agrario € 4.18,
  - foglio 10, particella 305, qualità Seminativo, are 14.50, classe 3, reddito dominicale € 6.74, reddito agrario € 4.49,
  - foglio 10, particella 567, qualità Seminativo arborato, are 10.20, classe 3, reddito dominicale € 4.74, reddito agrario € 3.95,
  - foglio 10, particella 120, qualità Seminativo, are 31.10, classe 3, reddito dominicale € 14.46, reddito agrario € 9.64,
  - foglio 10, particella 121, qualità Seminativo arborato, are 29.50, classe 3, reddito dominicale € 13.71, reddito agrario € 11.43,
  - foglio 10, particella 207, qualità Seminativo, are 17.30, classe 3, reddito dominicale €

8.04, reddito agrario € 5.36,

- foglio 10, particella 208, qualità Seminativo, are 9.50, classe 3, reddito dominicale € 4.42, reddito agrario € 2.94,

- foglio 10, particella 450, qualità Seminativo, are 1.60, classe 3, reddito dominicale € 0.74, reddito agrario € 0.50,

- foglio 10, particella 451, qualità Canneto, are 1.45, classe U, reddito dominicale € 1.05, reddito agrario € 0.34,

- foglio 10, particella 317,

Porz. AA, qualità Uliveto, are 5.00, classe 1, reddito dominicale € 3.23, reddito agrario € 1.94,

Porz. AB, semin arbor, are 1.00, classe 3, reddito dominicale € 0.46, reddito agrario € 0.39,

- foglio 10, particella 916, qualità Seminativo arborato, are 11.53, classe 3, reddito dominicale € 5.36, reddito agrario € 4.47.

*Confini:* il lotto principale confina nel complesso con la strada comunale Colle di Popoli, ragioni di terzi, strada comunale via della Pescara, salvo altri; la particella 317 confina con strada Colle di Popoli, p.lla 216, p.lla 318 salvo altri.

*Notizie ai sensi della Legge 47/1985 e D.P.R. 380/2001:* secondo quanto indicato dal Geometra Enio Di Girolamo nella perizia di stima depositata in atti, il lotto, così come individuato ha una superficie complessiva di mq. 28.603,00 e nel PRG vigente ricade in zona "C di espansione".

E' accessibile dalle strade comunali "vicinale Colle di Popoli" e "via della Pescara".

Ha giacitura per oltre la metà della superficie pianeggiante, mentre la restante parte (lato Ovest) è in declivio verso "via della Pescara".

Gli standards urbanistici, nella "zona C di espansione" dal vigente P.R.G del comune di Rosciano, prevedono seguenti indici e parametri:

Lotto minimo mq. 10.000,00

Superficie fondiaria lotto mq. 28.603,00

Indice territoriale 1 mc./mq.

Volume realizzabile (sf x 1mc/mq.) = mc. 28.603,00

Abitanti insediabili 100 ab/ha= 2,8603 x 100 = 286,03

Area per standards urbanistici 30 mq./Ab. = 286,03 x 30 = mq. 8.580,90

Area insediabile = 28.603,00 – 8.580,90 = mq. 20.022,10

- Stralcio planimetria PRG (allegato B.1 della perizia).

**Vincoli:**

- vincolo idrogeologico: l'area è soggetta a Vincolo Idrogeologico,

- vincolo paesaggistico-ambientale: l'area ricade in zona a vincolo paesistico ai sensi della L.R. n. 2 del 13.02.2003,

- vincolo sismico: il comune di Rosciano ricade in zona sismica di II categoria.

**Norme Piano Urbanistico:**

**Zona "C" di espansione**

Art. 39 - N.T.A. del Piano Regolatore vigente nel Comune di Rosciano

**ZONA C DI ESPANSIONE**

La destinazione d'uso di tali zone è quella prevista dal precedente art. 31 delle presenti norme. I progetti esecutivi delle reti idriche e fognanti redatti in sede di attuazione dei Piani di Lottizzazione, dovranno essere sottoposti alla preventiva approvazione dell'Ente d'Ambito Pescara.

In tali zone il Piano si attua a mezzo di strumento urbanistico preventivo di iniziativa privata (Piano di Lottizzazione Convenzionata) e deve comprendere l'intera area individuata nella zonizzazione di P.R.G., ovvero ambiti non inferiori ad un ettaro, è consentita una dimensione inferiore nel caso di aree residuali di piani attuativi approvati, e deve essere, redatto ai sensi degli artt. 22 e 23 della L.U.R. 18/83 e successive modifiche e integrazioni, e secondo i seguenti indici e parametri:

It = Indice territoriale = 1,00 mc/mq,

H = altezza max 9.00 ml calcolata come indicato all'art.11 (altezze del fabbricato).

L'altezza massima può essere incrementata di 1,00 metri purché si dimostri che tale incremento è necessario per il rispetto delle normative vigenti in materia di risparmio energetico e per l'alloggiamento di impianti tecnologici nei locali commerciali, industriali, artigianali:

Aree per standards = 30 mq / ab .

Viabilità interna: 7 mq/ab circa con sezione minima della sede stradale di ml. 9,5 compreso i marciapiedi per la strada principale , e ml. 7,00 per la viabilità secondaria.

E' altresì prescritto:

- il rispetto dei seguenti indici:

Ip = 20%

A = 1/100 mq

Ar = 3/100 mq.

**Ulteriori notizie:**

Gli immobili verranno trasferiti nel rispetto di tutti i patti, oneri e servitù nascenti e/o derivanti dai titoli di provenienza. In particolare si segnalano:

- 20/02/2009 Trascrizione ai numeri 1833 di R.P. e 2838 di R.G. in dipendenza di atto di convenzione edilizia notaio Marco Bulferi Rep. n. 15022/9055 in data 13.02.2009.

- 01/06/2011 trascrizione ai numeri 5107 di R.P. e 8377 di R.G. in dipendenza di atto di Convenzione edilizia notaio Marco Bulferi Rep. n. 17506/10927 in data 19.05.2011.

**Stato di occupazione:** gli immobili verranno consegnati liberi da persone e cose a cura del Custode Giudiziario.

**LOTTO 2)**

**DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

**(NELLA CONSISTENZA INDICATA NELLA PERIZIA DI STIMA REDATTA**

**DAL GEOM. ENIO DI GIROLAMO)**

In Comune di Rosciano (PE), frazione Villa Oliveti, Via Colle di Popoli n. sn, piano T-1-S1, **piena ed intera proprietà** di villa singola denominata "Villa Irene", individuata dalla particella 1003, che risulta attualmente praticamente ultimata (mancano alcuni lavori di finitura, il rifacimento dell'impermeabilizzazione del piano interrato ed il ripristino dei danni dovuti a furti ed atti vandalici avvenuti dopo la chiusura del cantiere) che può essere utilizzata indipendentemente dal completamento del cantiere principale in quanto già allacciata alle reti pubbliche di servizi (escluso gas) ed accessibile direttamente, oltre che dalla strada di lottizzazione, dalla strada comunale Colle di Popoli.

***Villa singola denominata "VILLA IRENE"***

La villa è costituita da un fabbricato a tre livelli, di cui uno interrato con corte di pertinenza esclusiva.

Il piano interrato ha struttura portante in cemento armato, mentre la struttura in elevazione è stata realizzata in legno del tipo a travi e pilastri, la copertura è anch'essa in legno. Il fabbricato ha una elevata efficienza termica, in quanto per la sua costruzione è stato seguito il protocollo "Casaclima" classe "A".

Il piano seminterrato è composto da un locale principale destinato a cantina, da un bagno,

un fondaco e la centrale termica. Durante il sopralluogo si è notata la presenza, nei locali di umidità di risalita nella muratura perimetrale probabilmente dovuta ad una cattiva impermeabilizzazione/drenaggio delle pareti eseguita durante i lavori di costruzione.

Il piano terra è composto tre vani (studio, soggiorno e cucina) oltre a disimpegno e bagno. I locali risultano ultimati ma manca il rivestimento nella cucina.

Il piano primo, a cui si accede tramite una scala interna in legno è composto da tre camere da letto due bagni ed un disimpegno. Anch'esso ultimato come il piano terra. Il geometra ha evidenziato l'altezza utile interna notevole ed oltre la media.

Dal piano si accede a due terrazzi coperti muniti di fioriere fisse con impianto di irrigazione, il primo sul lato Nord-Ovest e l'altro sul lato Sud e dal quale con una scala esterna in c.a. si scende direttamente in giardino.

Al piano terra, con accesso diretto dal giardino, senza collegamento diretto all'abitazione, vi sono un garage posto sotto il terrazzo lato Nord-Ovest ed un ripostiglio ricavato sotto la scala esterna.

L'area esterna di pertinenza ha una superficie utile di mq. 412 circa ed è sistemata a giardino, completo di piantumazione ed impianto automatico di irrigazione. Il lotto è completamente recintato con muretto e rete sui lati strada di lottizzazione e via Colle di Popoli e da paletti in ferro e rete negli altri due lati. La vivibilità del giardino è completata dalla presenza di due porticati: il primo con annesso pergolato sul fronte del fabbricato ed il secondo di servizio sul lato posteriore.

Al fabbricato si accede attualmente dalla strada di lottizzazione, ma con piccole opere e lo spostamento dei due cancelli è possibile accedervi dalla strada comunale Colle di Popoli.

Sono stati realizzati tutti gli allacci alle reti distributive pubbliche realizzate nella lottizzazione "Borgo San Benedetto" e provvisoriamente è stata realizzata una fossa a tenuta che consente lo scarico delle acque nere.

**Diritto reale:** piena ed intera proprietà

**Indirizzo:** in Comune di Rosciano (PE), frazione Villa Oliveti, Via Colle di Popoli n. sn, piano T-1-S1.

**Estremi catastali:**

**Catasto Fabbricati del Comune di Rosciano (PE):**

- Foglio 10, particella 1003 sub. 1 graffata con la particella 1003 sub. 2, cat. A/7, classe

2, consistenza 10,5 vani, superficie catastale totale: 248 mq., superficie catastale totale escluse aree scoperte: 238 mq., Via Colle di Popoli SNC, piano T-1-S1, rendita € 948,99,

- Foglio 10, particella 1003 sub. 3, cat. C/6, classe 2, consistenza 18 mq., superficie catastale totale: 23 mq., Via Colle di Popoli SNC, piano T, rendita € 32,54.

**Confini:** il lotto confina nel complesso con la strada comunale Colle di Popoli, strada di lottizzazione, restante proprietà società in fallimento a più lati, salvo altri.

**Notizie ai sensi della Legge 47/1985 e D.P.R. 380/2001:** secondo quanto indicato dal Geometra Enio Di Girolamo nella perizia di stima depositata in atti, il fabbricato è stato realizzato in forza dei seguenti titoli abilitativi:

- Progetto originario Permesso di costruire n. 104 del 09/12/2009;
- Progetto di variante Permesso di costruire n. 43 del 29.07.2011 (allegato in copia oltre alla tavola dell'architettonico).

I permessi di costruire sono scaduti e non è stata presentata la comunicazione di fine lavori, né la domanda di agibilità.

Dai sopralluoghi e dai rilievi effettuati sono emerse delle piccole difformità tra i titoli abilitativi sopra indicati e lo stato di fatto, sanabili mediante denuncia di inizio attività ai sensi dell'art. 22, commi 2 e 2 bis della del D.P.R. 380/2001 in quanto come prescritto "non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma dell'edificio".

- Permesso di costruire n. 43 del 23 luglio 2011 (allegato B.2 della perizia)
- Tavola permesso di costruire 43/2001 (allegato B.3 della perizia).

Le planimetrie depositate in catasto sono conformi allo stato di fatto ed ai dati catastali in quanto gli accatastamenti sono stati redatti dal geometra in occasione della perizia.

**Vincoli:**

- Vincolo idrogeologico,
- Vincolo paesaggistico-ambientale,
- Vincolo sismico.

**Impianti tecnologici:**

nel fabbricato sono stati realizzati i seguenti impianti:

- Impianto elettrico di tipo domotico;
- Impianto idrico-sanitario con tubazioni in multistrato;
- Impianto di riscaldamento - raffrescamento a pavimento con deumidificatori per la

climatizzazione estiva;

- Impianto meccanizzato di ventilazione dell'aria;
- impianto telefonico e rete dati.

Alla data della perizia non esistono le certificazioni di conformità degli impianti in quanto il fermo dei lavori ed il contenzioso con le ditte installatrici hanno di fatto impedito i collaudi e la verifica della loro realizzazione alla "regola d'arte".

A seguito di alcuni furti ed atti vandalici (quello più grave l'asportazione di tutti i finali dell'impianto elettrico) gli impianti, in particolare quello elettrico sono stati danneggiati e la contestuale mancanza della forniture elettriche, idriche e telefoniche non hanno consentito il controllo del funzionamento degli stessi.

La curatela non è in possesso dell'Attestato di Certificazione/Prestazione Energetica.

**Ulteriori notizie:**

Gli immobili verranno trasferiti nel rispetto di tutti i patti, oneri e servitù nascenti e/o derivanti dai titoli di provenienza. In particolare si segnalano:

- 20/02/2009 Trascrizione ai numeri 1833 di R.P. e 2838 di R.G. in dipendenza di atto di convenzione edilizia notaio Marco Bulferi Rep. n. 15022/9055 in data 13.02.2009.

- 01/06/2011 trascrizione ai numeri 5107 di R.P. e 8377 di R.G. in dipendenza di atto di Convenzione edilizia notaio Marco Bulferi Rep. n. 17506/10927 in data 19.05.2011.

**Stato di occupazione:** gli immobili verranno consegnati liberi da persone e cose a cura del Custode Giudiziario.

**LOTTO 3)**

**DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

**(NELLA CONSISTENZA INDICATA NELLA PERIZIA DI STIMA REDATTA**

**DAL GEOM. ENIO DI GIROLAMO)**

In Comune di Rosciano (PE), frazione Villa Oliveti, Via Colle di Popoli n. sn, piano T-1, piena ed intera proprietà di villa singola denominata "Villa Cecilia", individuata dalla particella 1007, della quale attualmente risulta realizzata la struttura definibile "grezzo avanzato" completa di infissi. L'area di pertinenza risulta già servita dalle reti distributive pubbliche realizzate con il progetto "Borgo San Benedetto" ed accessibile, oltre che dalla strada di lottizzazione, dalla strada comunale Colle di Popoli.

***Villa singola denominata "VILLA CECILIA"***

La villa è costituita da un solo livello fuori terra con soppalco e corte di pertinenza

esclusiva.

La struttura portante in elevazione è stata realizzata in legno del tipo "XLAM", la copertura è anch'essa il legno. Il fabbricato ha un elevato isolamento termico, in quanto per la sua costruzione è stato seguito il protocollo "Casaclima" classe "A".

L'abitazione è costituita dal soggiorno-pranzo, cucina, due camere da letto, due bagni e due ripostigli. Dal locale soggiorno si accede ad un piano soppalco destinato a sgombero.

Il geometra ha evidenziato l'altezza utile interna dell'abitazione; che nel locale soggiorno supera i cinque metri (vedere tavola progetto allegata). L'abitazione è completata dalla presenza di due porticati: il primo sul fronte del fabbricato con struttura portante in acciaio ed il secondo di servizio sul lato posteriore.

Adiacente all'abitazione vi è un locale autorimessa senza infissi.

L'area esterna di pertinenza ha una superficie utile di mq. 468 circa ed è ancora da sistemare; è stata recintata con muretto e rete solo su un tratto della strada via Colle di Popoli.

Al fabbricato si accede attualmente sia dalla strada di lottizzazione che dalla strada comunale Colle di Popoli.

Il fabbricato è ancora in corso di costruzione ed allo stato attuale risultano realizzate:

- le fondazioni, in cemento armato del tipo a platea, isolata dal terreno con pannelli coibenti ad alta resistenza;
- struttura portante in elevazione in legno tipo "XLAM";
- copertura a tetto in legno con coibentazione, ventilazione e guaine impermeabili;
- manto di copertura in tegole laterizie complete di canali di gronda, scossaline (si è riscontrato un danneggiamento di una piccola porzione di scossaline a seguito di un tentativo di furto del rame);
- coibentazione esterna eseguita con pannelli di polistirene con grafite e pannelli di legno-cemento tipo "Celenit";
- realizzazione della contro parete interna in cartongesso;
- realizzazione della tramezzatura interna in cartongesso;
- parziale predisposizione degli impianti (elettrico, idrico, termico e sanitario);
- pre-massetto in cemento cellulare;
- portoncino di ingresso del tipo blindato ad alta coibentazione termica;
- finestre e persiane in legno laccate dotate di triplo vetro (la finestra del locale soggiorno

risulta danneggiata a seguito di un tentativo di furto).

Sono stati portati al lotto di pertinenza gli allacci alle reti distributive pubbliche realizzate nella lottizzazione "Borgo San Benedetto" ma non ancora eseguiti gli allacci.

**Diritto reale:** piena ed intera proprietà

**Indirizzo:** in Comune di Rosciano (PE), frazione Villa Oliveti, Via Colle di Popoli n. sn, piano T-1.

**Estremi catastali:**

**Catasto Fabbricati del Comune di Rosciano (PE):**

- Foglio 10, particella 1007 sub. 1 graffiata con la particella 1007 sub. 2, in corso di costruzione, Via Colle di Popoli SNC, piano T-1;

- Foglio 10, particella 1007 sub. 3, in corso di costruzione, Via Colle di Popoli SNC, piano T.

**Confini:**

Il lotto confina nel complesso con la strada comunale Colle di Popoli, strada di lottizzazione, restante proprietà della società in fallimento a più lati, salvo altri.

**Notizie ai sensi della Legge 47/1985 e D.P.R. 380/2001:** secondo quanto indicato dal Geometra Enio Di Girolamo nella perizia di stima depositata in atti, il fabbricato è stato realizzato in forza dei seguenti titoli abilitativi:

- Progetto originario Permesso di costruire n. 104 del 09/12/2009;

- Progetto di variante Permesso di costruire n. 43 del 29.07.2011 (allegato in copia oltre alla tavola dell'architettonico).

I permessi di costruire sono scaduti e non è stata presentata la comunicazione di fine lavori, né la domanda di agibilità.

Dai sopralluoghi e dai rilievi effettuati sono emerse delle piccole difformità tra i titoli abilitativi sopra indicati e lo stato di fatto, sanabili mediante denuncia di inizio attività ai sensi dell'art. 22, commi 2 e 2 bis della del D.P.R. 380/2001 in quanto come prescritto "non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma dell'edificio".

- Permesso di costruire n. 43 del 23 luglio 2011 (allegato B.2 della perizia)

- Tavola permesso di costruire 43/2001 (allegato B.3 della perizia).

**Planimetria catastale:** unità in corso di costruzione Elaborato Planimetrico (allegato A.9).

**Vincoli:**

- Vincolo idrogeologico,
- Vincolo paesaggistico-ambientale,
- Vincolo sismico.

**Impianti tecnologici:**

Nessun impianto realizzato, sono state posate in opera alcune tubazioni per le predisposizioni degli impianti sottotraccia.

La curatela non è in possesso dell'Attestato di Certificazione/Prestazione Energetica.

**Ulteriori notizie:**

Gli immobili verranno trasferiti nel rispetto di tutti i patti, oneri e servitù nascenti e/o derivanti dai titoli di provenienza. In particolare si segnalano:

- 20/02/2009 Trascrizione ai numeri 1833 di R.P. e 2838 di R.G. in dipendenza di atto di convenzione edilizia notaio Marco Bulferi Rep. n. 15022/9055 in data 13.02.2009.

- 01/06/2011 trascrizione ai numeri 5107 di R.P. e 8377 di R.G. in dipendenza di atto di Convenzione edilizia notaio Marco Bulferi Rep. n. 17506/10927 in data 19.05.2011.

**Stato di occupazione:** gli immobili verranno consegnati liberi da persone e cose a cura del Custode Giudiziario.

**LOTTO 4)**

**DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

**(NELLA CONSISTENZA INDICATA NELLA PERIZIA DI STIMA REDATTA**

**DAL GEOM. ENIO DI GIROLAMO)**

In Comune di Rosciano (PE), frazione Villa Oliveti, Via Colle di Popoli, **piena ed intera proprietà** di compendio immobiliare costituito da quella che è la prima area di intervento del complesso residenziale "Borgo San Benedetto", della superficie complessiva tra edificato e libero di mq. 18.703 circa, individuato dalle particelle 979, 981, 982, 983, 991, 997, 998, 1000, 1001, 1004, 1005, 1006, 141, 574 e 575 costituito da tutta la nuova urbanizzazione, da cinque fabbricati residenziali (una villa singola, due ville bifamiliari, due fabbricati condominiali rispettivamente di dieci e diciotto abitazioni oltre a servizi ed autorimesse) a vari stadi di realizzazione e da aree scoperte ancora da edificare (**SCHEDE IMMOBILI n. 4, 5, 6 e 7 come da perizia di stima**).

**Lotto 4** composto da:

**Immobile n° 4** sito in Comune di Rosciano (PE), frazione Villa Oliveti, via Colle di Popoli,

censito al foglio 10, particella 979, particella 997, particella 998, particella 1000, particella 1001, particella 141, particella 574, particella 575.

**Area di lottizzazione ed opere di urbanizzazione.**

Il lotto, della superficie complessiva di mq. 15344 è composto dalla particella 979 di mq. 4790 nella quale sono comprese tutte le opere di urbanizzazione realizzate e dalle particelle 997, 998, 1000, 1001, 141, 574 e 575 della superficie complessiva di mq. 10554 che costituiscono aree ancora libere.

Queste particelle insieme agli immobili n. 5, 6 e 7 costituiscono il primo lotto dell'intervento denominato "Borgo San Benedetto" (con la sola esclusione delle due ville singole "Irene" e Cecilia").

Le superfici delle particelle 997, 998, 1000, 1001, 574 e 575 costituiscono aree edificabili libere su cui è ancora possibile realizzare dei fabbricati che in base alla capacità volumetrica di circa 10.000 mc. sufficienti alla realizzazione di ulteriori 30-35 unità abitative di 100 mq. ciascuna.

La particella 979, invece, identifica le opere di urbanizzazione attualmente realizzate nel primo lotto, come meglio descritte in perizia.

Tutti i lotti edificati sono stati già collegati alle reti di servizi realizzate.

Allo stato attuale è stato eseguito il collegamento alle reti pubbliche di energia elettrica, fogna acque bianche, acqua del consorzio di bonifica. Esiste un collegamento provvisorio (uso cantiere) alla rete pubblica di acqua potabile.

Non esistono i certificati di collaudo e di conformità delle opere in quanto non ancora ultimate ed anche per il contenzioso tra le ditte realizzatrici e la società in fallimento.

**Diritto reale:** piena ed intera proprietà

**Indirizzo:** in Comune di Rosciano (PE), frazione Villa Oliveti; Via Colle di Popoli.

**Estremi catastali:**

**Catasto Terreni del Comune di Rosciano (PE):**

- foglio 10, particella 979, qualità Seminativo arborato, classe 3, are 47.90, reddito dominicale € 22.26, reddito agrario € 18.55,
- foglio 10, particella 997, qualità Seminativo arborato, classe 2, are 25.03, reddito dominicale € 15.51, reddito agrario € 14.22,
- foglio 10, particella 998, qualità Uliveto, classe 1, are 00.22, reddito dominicale € 0.14, reddito agrario € 0.09,

- foglio 10, particella 1000, qualità Uliveto, classe 1, are 12.49, reddito dominicale € 8.06, reddito agrario € 4.84,
- foglio 10, particella 1001, qualità Seminativo arborato, classe 2, mq 27.69, reddito dominicale € 17.16, reddito agrario € 15.73,
- foglio 10, particella 141, qualità Seminativo arborato, classe 2, are 21.40, reddito dominicale € 13.26, reddito agrario € 12.16,
- foglio 10, particella 574, qualità Seminativo arborato, classe 2, are 9.36, reddito dominicale € 5.80, reddito agrario € 5.32,
- foglio 10, particella 575, qualità Seminativo arborato, classe 2, are 9.35, reddito dominicale € 5.79, reddito agrario € 5.31.

**Confini:**

L'area confina con strada comunale Colle di Popoli a due lati, restante proprietà della società in fallimento, salvo altri.

*Notizie ai sensi della Legge 47/1985 e D.P.R. 380/2001:* secondo quanto indicato dal Geometra Enio Di Girolamo nella perizia di stima depositata in atti, gli immobili rientrano nella Zona "C" di espansione.

Art. 39 - N.T.A. del Piano Regolatore vigente nel Comune di Rosciano

**ZONA C DI ESPANSIONE**

La destinazione d'uso di tali zone è quella prevista dall'art. 31 delle presenti norme. I progetti esecutivi delle reti idriche e fognanti redatti in sede di attuazione dei Piani di Lottizzazione, dovranno essere sottoposti alla preventiva approvazione dell'Ente d'Ambito Pescara.

In tali zone il Piano si attua a mezzo di strumento urbanistico preventivo di iniziativa privata (Piano di Lottizzazione Convenzionata) e deve comprendere l'intera area individuata nella zonizzazione di P.R.G., ovvero ambiti non inferiori ad un ettaro, è consentita una dimensione inferiore nel caso di aree residuali di piani attuativi approvati, e deve essere, redatto ai sensi degli artt. 22 e 23 della L.U.R. 18/83 e successive modifiche e integrazioni, e secondo gli indici e parametri come riportati nella perizia di stima, alla quale viene fatto integrale riferimento.

---

Immobilie n° 5 sito in Comune di Rosciano (PE), frazione Villa Oliveti, Via Colle di Popoli n. snc, censito al foglio 10, particella 981 sub. 2, graffata alla particella foglio 10/981 sub.

1, particella 983, particella 1004, particella 1005, particella 1006.

### **Villette singole e bifamiliari**

Gruppo di cinque unità immobiliari in tre distinti fabbricati (due bifamiliari ed una singola) a due piani fuori terra con corte esclusiva di pertinenza.

La struttura portante è in cemento armato. Allo stato attuale risultano realizzate le fondazioni, il solaio di piano, i pilastri di elevazione del primo piano e le scale di collegamento (vedere documentazione fotografica allegata).

E' stata realizzata la recinzione solo su due lati e precisamente: con muretto in c.a. e sovrastante rete metallica sul lato via Colle di Popoli, mentre sul lato p.lla 1003 la stessa è costituita dalla sola rete metallica sorretta da paletti in ferro.

Risultano predisposti gli allacci alle reti distributive dei servizi pubblici presenti sulla strada di lottizzazione.

*Diritto reale:* piena ed intera proprietà

*Indirizzo:* in Comune di Rosciano (PE), frazione Villa Oliveti, Via Colle di Popoli.

### ***Estremi catastali:***

#### **Catasto Fabbricati del Comune di Rosciano (PE):**

- foglio 10, particella 981 subalterno 1 graffato con la particella 981 sub. 2, in corso di costruzione, Via Colle di Popoli snc, piano T-1,
- foglio 10, particella 983, in corso di costruzione, Via Colle di Popoli snc, piano T-1,
- foglio 10, particella 1004, in corso di costruzione, Via Colle di Popoli snc, piano T-1,
- foglio 10, particella 1005, in corso di costruzione, Via Colle di Popoli snc, piano T-1,
- foglio 10, particella 1006, in corso di costruzione, Via Colle di Popoli snc, piano T-1.

### ***Confini:***

Il gruppo di villette confina nel complesso con la strada comunale Colle di Popoli e restante proprietà della società in fallimento.

*Notizie ai sensi della Legge 47/1985 e D.P.R. 380/2001:* secondo quanto indicato dal Geometra Enio Di Girolamo nella perizia di stima depositata in atti,

### **Situazione urbanistica:**

I fabbricati sono stati realizzati con i seguenti titoli abilitativi:

- Progetto originario Permesso di costruire n. 43 del 29.07.2011;
- Progetto di variante Permesso di costruire n. 15 del 20/02/2012.

I permessi di costruire sono scaduti e non è stata presentata la comunicazione di fine lavori

né la domanda di agibilità.

- Permesso di costruire n. 15 del 20 febbraio 2012 (allegato B.7)

- Tavole permesso di costruire (allegato B.8).

I beni risultano in corso di costruzione.

Non è stato realizzato alcun impianto tecnologico.

La curatela non è in possesso di Attestato di Certificazione/Prestazione Energetica.

---

Immobilabile n° 6 sito in Comune di Rosciano (PE), frazione Villa Oliveti, Via Colle di Popoli n. snc; piano T-1-2-S1, censito al foglio 10, particella 982 sub. 2, particella 982 sub. 3, particella 982 sub. 4, particella 982 sub. 5, particella 982 sub. 6, particella 982 sub. 10, particella 982 sub. 11, particella 982 sub. 12, particella 982 sub. 13, particella 982 sub. 14, particella 982 sub. 15.

Condominio "GINESTRA" in corso di costruzione

L'immobile in oggetto è costituito da un fabbricato di tipo condominiale composto da tre piani fuori terra destinati ad abitazioni di tipo civile ed un piano interrato destinato ad autorimesse, cantine e locali per servizi tecnologici oltre alla corte di pertinenza.

Il fabbricato è stato costruito in forza di permesso di costruire n. 100 del 30/11/2009 e N.O. BB.AAA. del 05.08.2009 prot. 5637. Al momento il permesso di costruire è scaduto.

Il progetto prevedeva la realizzazione di edificio pluripiano di forma approssimativamente ad "S" dislocato al centro del lotto al fine di lasciare una porzione a verde ad ogni abitazione posta al piano terra. Sia la forma discretamente compatta che l'orientamento dell'edificio contribuiscono a minimizzare i consumi energetici.

L'edificio, si svolge su tre livelli fuori terra e di un piano interrato per un totale di 10 unità abitative distribuite secondo tre corpi scala.

Le unità a piano terra dispongono di alcuni spazi a giardino ad uso esclusivo (ancora da definire). Ogni unità abitativa è dotata di una cantina ed una autorimessa al piano interrato a cui si accede da una rampa direttamente accessibile dalla strada di lottizzazione interna.

Al piano interrato si accede da ognuno dei tre corpi scala previsti per l'accesso ai piani superiori (solo per quello centrale, che consente l'accesso al terzo piano, è presente l'ascensore). Ai livelli superiori sono dislocati due alloggi che si sviluppano su due livelli, tipo duplex, collegati con scala interna (ancora da realizzare).

La struttura portante è stata prevista del tipo intelaiato in calcestruzzo armato e solai in

latero-cemento con copertura parte a tetto e parte a terrazzo praticabile, è stata dimensionata nel rispetto delle normative inerenti gli edifici di civile abitazione in zona sismica di II categoria qual'è il comune di Rosciano.

Il fabbricato ha un elevato isolamento termico, in quanto per la sua costruzione è stato seguito il protocollo "Casaclima" classe "A".

Allo stato attuale il fabbricato risulta in corso di costruzione, non ancora utilizzabile e sono state realizzate le opere come riportate in perizia di stima, alla quale viene fatto ogni e più ampio rimando.

Dal confronto tra il progetto e quanto realizzato si sono riscontrate alcune difformità sanabili con l'eventuale progetto di completamento e modifica necessario per completare l'opera.

Sono stati portati al lotto di pertinenza gli allacci alle reti distributive pubbliche realizzate nella lottizzazione "Borgo San Benedetto" ma non ancora eseguiti gli allacci.

**Diritto reale:** piena ed intera proprietà

**Indirizzo:** in Comune di Rosciano (PE), frazione Villa Oliveti, Via Colle di Popoli.

**Estremi catastali:**

**Catasto Fabbricati del Comune di Rosciano (PE):**

- foglio 10, particella 982 sub. 2, in corso di costruzione, Via Colle di Popoli snc, piano T,

- foglio 10, particella 982 sub. 3, in corso di costruzione, Via Colle di Popoli snc, piano T,

- foglio 10, particella 982 sub. 4, in corso di costruzione, Via Colle di Popoli snc, piano T,

- foglio 10, particella 982 sub. 5, in corso di costruzione, Via Colle di Popoli snc, piano T,

- foglio 10, particella 982 sub. 6, in corso di costruzione, Via Colle di Popoli snc, piano T,

- foglio 10, particella 982 sub. 10, in corso di costruzione, Via Colle di Popoli snc, piano 1,

- foglio 10, particella 982 sub. 11, in corso di costruzione, Via Colle di Popoli snc, piano 1,

- foglio 10, particella 982 sub. 12, in corso di costruzione, Via Colle di Popoli snc, piano

1-2,

- foglio 10, particella 982 sub. 13, in corso di costruzione, Via Colle di Popoli snc, piano

1-2,

- foglio 10, particella 982 sub. 14, in corso di costruzione, Via Colle di Popoli snc, piano

1,

- foglio 10, particella 982 sub. 15, in corso di costruzione, Via Colle di Popoli snc, piano

S1.

**Confini:** il condominio confina con strada di lottizzazione a due lati e restante proprietà della società in fallimento, salvo altri.

**Notizie ai sensi della Legge 47/1985 e D.P.R. 380/2001:** secondo quanto indicato dal Geometra Enio Di Girolamo nella perizia di stima depositata in atti, risultano i seguenti provvedimenti autorizzativi:

- Permesso di costruire n. 100 del 30 novembre 2009;

- Tavole permesso di costruire n. 100/2009 n. 100 del 30 novembre 2009.

Dal confronto tra il progetto e quanto realizzato si sono riscontrate alcune difformità sanabili con l'eventuale progetto di completamento e modifica necessario per completare l'opera.

#### **Impianti tecnologici:**

Allo stato dei lavori risultano realizzati:

- impianto idrico e sanitario, con tubazioni in multistrato, per la sola parte sottotraccia in tutti gli appartamenti;

- predisposizione di tutte le tubazioni sottotraccia dell'impianto elettrico;

- colonne montanti e posa collettori impianto termico (in alcuni appartamenti è stato posato anche il pannello in polistirene che sosterrà l'impianto a pavimento);

- predisposizione, in alcuni appartamenti, delle tubazioni dell'impianto meccanizzato di ventilazione;

- montaggio dell'ascensore della scala centrale ancora da completare.

Allo stato attuale non esistono le certificazioni di conformità degli impianti in quanto non sono stati ancora completati ed il fermo dei lavori con il contenzioso con le ditte installatrici hanno di fatto impedito i collaudi e la verifica della loro realizzazione alla "regola d'arte".

In particolare in relazione alla nuova normativa ascensori, è pervenuta alla curatela

comunicazione che se non sarà possibile entro il 31/08/2017 emettere la dichiarazione di conformità UE dell'impianto, lo stesso non potrà più essere messo in esercizio se non a seguito di sostituzione con un nuovo ascensore conforme alle nuove norme: le modifiche da apportare agli ascensori già installati per adeguarli alle EN-81-20 e EN81-50, infatti, sono tali da renderne più conveniente la completa sostituzione.

Infine a seguito di alcuni furti ed atti vandalici gli impianti, in particolare le colonne montati dell'impianto termico al piano seminterrato, sono stati danneggiati.

La curatela non è in possesso di Attestato di Certificazione/Prestazione Energetica.

-----  
Immobilie n° 7 sito in Comune di Rosciano (PE), frazione Villa Oliveti, Via Colle di Popoli, n. snc, piano T-1-2-3-S1, censito al foglio 10, particella 991 sub. 5, particella 991 sub. 6, particella 991 sub. 7, particella 991 sub. 8, particella 991 sub. 9.

**CONDOMINIO AZALEA "in corso di costruzione"**

L'immobile in oggetto è costituito da un fabbricato di tipo condominiale composto da quattro piani fuori terra destinati ad abitazioni di tipo civile ed un piano interrato destinato ad autorimesse, fondaci e locali per servizi tecnologici oltre alla corte di pertinenza.

Il fabbricato è stato assentito con permesso di costruire n. 7 del 18/02/2011 e N.O. BB.AAA. del 18.02.2011 prot. 1271. Al momento il permesso di costruire è scaduto.

Il progetto prevedeva la realizzazione di edificio pluripiano di forma approssimativamente ad "L" dislocato sulla parte più interna del lotto al fine di lasciare un'ampia porzione a verde di uso condominiale. Sia la forma discretamente compatta che l'orientamento dell'edificio contribuiscono a minimizzare i consumi energetici.

L'edificio si svolge su quattro livelli fuori terra (di cui l'ultimo è un sottotetto praticabile) e di un piano interrato per un totale di 18 unità abitative distribuite secondo tre corpi scala. Le unità a piano terra dispongono di alcuni spazi a giardino ad uso esclusivo (ancora da definire). Ogni unità abitativa è dotata di fondaco e posto auto/autorimessa al piano interrato e/o al piano stradale.

Al piano interrato si accede da ognuno dei tre corpi scala previsti per l'accesso ai piani superiori (solo per quello centrale, che consente l'accesso al terzo piano, è prevista l'installazione dell'ascensore, mentre per le altre due scale vi è solo lo spazio per una futura installazione). Ai livelli superiori sono dislocati alcuni alloggi che si sviluppano su due livelli, tipo duplex, collegati con scala interna.

Allo stato attuale il fabbricato risulta in corso di costruzione, non ancora utilizzabile e sono state realizzate le opere come indicate nella relazione di stima.

**Diritto reale:** piena ed intera proprietà

**Indirizzo:** in Comune di Rosciano (PE), frazione Villa Oliveti, Via Colle di Popoli.

**Estremi catastali:**

**Catasto Fabbricati del Comune di Rosciano (PE):**

- foglio 10, particella 991 sub. 5, in corso di costruzione, Via Colle di Popoli snc, piano T,

- foglio 10, particella 991 sub. 6, in corso di costruzione, Via Colle di Popoli snc, piano 1,

- foglio 10, particella 991 sub. 7, in corso di costruzione, Via Colle di Popoli snc, piano 1-2,

- foglio 10, particella 991 sub. 8, in corso di costruzione, Via Colle di Popoli snc, piano 2-3,

- foglio 10, particella 991 sub. 9, in corso di costruzione, Via Colle di Popoli snc, piano S1.

**Confini:** il condominio confina con strada di lottizzazione e restante proprietà della società in fallimento su più lati, salvo altri.

**Notizie ai sensi della Legge 47/1985 e D.P.R. 380/2001:** secondo quanto indicato dal Geometra Enio Di Girolamo nella perizia di stima depositata in atti, risultano i seguenti provvedimenti autorizzativi:

Permesso di costruire n. 7 del 21 febbraio 2011: Permesso di costruire n. 7/2011 e tavole di progetto (planimetrie e sezioni) (allegato B.11)

- Tavole allegate permesso di costruire (allegato B.12)

Dal confronto tra il progetto e quanto realizzato si sono riscontrate alcune difformità sanabili con l'eventuale progetto di completamento e modifica necessario per completare l'opera.

**Impianti tecnologici:**

allo stato dei lavori non è stato realizzato alcun impianto tecnologico. Il solo lotto di pertinenza risulta già raggiunto dalle reti distributive realizzate per il complesso edilizio "Borgo San Benedetto" di cui è parte.

La curatela non è in possesso di Attestato di Certificazione/Prestazione Energetica.

-----  
in relazione a tutte le schede 4, 5, 6 e 7 del lotto 4)

**Vincoli:**

- Vincolo idrogeologico,
- Vincolo paesaggistico-ambientale,
- Vincolo sismico.

**Ulteriori notizie:**

Gli immobili verranno trasferiti nel rispetto di tutti i patti, oneri e servitù nascenti e/o derivanti dai titoli di provenienza. In particolare si segnalano:

- 20/02/2009 Trascrizione ai numeri 1833 di R.P. e 2838 di R.G. in dipendenza di atto di convenzione edilizia notaio Marco Bulferi Rep. n. 15022/9055 in data 13.02.2009.
- 01/06/2011 trascrizione ai numeri 5107 di R.P. e 8377 di R.G. in dipendenza di atto di Convenzione edilizia notaio Marco Bulferi Rep. n. 17506/10927 in data 19.05.2011.

**Stato di occupazione:** gli immobili verranno consegnati liberi da persone e cose a cura del Custode Giudiziario.

**1) CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA E**

**MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE DOMANDE DI PARTECIPAZIONE ALLA  
VENDITA**

a) La vendita avverrà a cura del Notaio delegato Dr. **Roberto Bertani**, mediante la Rete aste Notai – RAN, servizio telematico predisposto dal Consiglio Nazionale del Notariato. Pertanto gli offerenti potranno presentare un'offerta irrevocabile sia in busta chiusa che in forma digitale, recandosi presso l'Associazione Notarile Procedure Esecutive - c/o Tribunale di Reggio Emilia, Via Paterlini n. 1 piano terra - o presso uno dei Notai periferici di cui all'elenco con gli indirizzi indicato al successivo punto 2).

b) Chi risulterà aggiudicatario definitivo, come indicato al successivo punto 4), dovrà versare il residuo prezzo, dedotta la cauzione, entro **90 giorni** dall'aggiudicazione mediante versamento sul conto corrente intestato al Fallimento in oggetto ed acceso presso il "Banco BPM S.p.A.", Agenzia di Reggio Emilia, Via P. Carlo Cadoppi n. 14/C angolo Viale Regina Margherita, IBAN IT69 C 05034 12806 000000008048 ed identificato con il numero della procedura (147/2014).

L'aggiudicatario dovrà quindi fornire prova dell'avvenuto versamento mediante deposito di idonea documentazione bancaria presso l'Associazione Notarile.

c) La vendita dei cespiti oggetto del fallimento è disciplinata dalle seguenti condizioni: gli immobili oggetto del fallimento sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta); quanto alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto (in ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, 5° comma e 40, 6° comma, della medesima Legge 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni). La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto, anche urbanistico, in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo). La parte aggiudicataria è onerata di ogni eventuale responsabilità ed obbligo previsto dal Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001 n° 380, nonché delle vigenti disposizioni in materia amministrativa, di sicurezza del lavoro, sanitaria, di prevenzione incendi, di tutela dell'atmosfera e delle acque dall'inquinamento e di impianti negli edifici. L'onere reale per l'esecuzione degli interventi previsti dagli articoli 239 e seguenti del decreto legislativo n° 152 del 3 aprile 2006 rimarrà a carico dell'aggiudicatario, anche nel caso di mancata iscrizione dell'onere stesso nel certificato di destinazione urbanistica. Qualora l'immobile si trovi nelle condizioni di cui all'articolo 46, comma 5°, del Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001 n° 380 l'aggiudicatario dovrà presentare domanda di permesso di costruire in sanatoria entro 120 giorni dalla comunicazione del decreto di trasferimento. Qualora il bene acquistato rientri nel demanio culturale, l'aggiudicatario dovrà presentare denuncia al Ministero dei beni culturali entro trenta giorni dall'aggiudicazione, ai sensi dell'articolo 59, comma 2°, lettera b), del decreto legislativo 22 gennaio 2004 n° 42; in tal caso il decreto di trasferimento verrà emesso a seguito del mancato esercizio della prelazione a favore dello Stato.

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: 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 dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche

se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

## **2) Modalità di presentazione delle offerte irrevocabili di acquisto**

Le offerte irrevocabili di acquisto potranno essere presentate entro il termine ultimo delle ore **12.00 del giorno 12 luglio 2018** (le offerte potranno essere presentate **solo a partire dal giorno 18 giugno 2018**), sia in formato cartaceo (busta chiusa) che in forma telematica (busta digitale), recandosi presso l'Associazione Notarile per le Procedure Esecutive in Via Paterlini n. 1, Reggio Emilia, presso il Palazzo di Giustizia, ovvero presso i Notai con funzione di Notaio periferico, di cui all'"Elenco notai" reperibile sul sito [www.notariato.it](http://www.notariato.it) nella sezione **RAN - Rete Aste Notarili**, **con la precisazione che sono a carico degli offerenti eventuali spese ed oneri dovuti per la suddetta presentazione presso i notai periferici.**

## **3) Modalità di formalizzazione delle Offerte irrevocabili di acquisto**

Per partecipare l'offerente, personalmente o a mezzo di terza persona, dovrà in ogni caso registrarsi presso l'Associazione Notarile per le Procedure Esecutive, c/o Palazzo di Giustizia di Reggio Emilia, Via Paterlini n. 1, piano terra, o presso uno dei Notai periferici abilitati presentando un documento valido di identità e in caso di terza persona anche una fotocopia firmata del documento di identità dell'offerente e consegnando la ricevuta del versamento sul **conto corrente intestato al Fallimento in oggetto ed acceso presso il "Banco BPM S.p.A.", Agenzia di Reggio Emilia, Via P. Carlo Cadoppi n. 14/C angolo Viale Regina Margherita, IBAN IT69 C 05034 12806 000000008048 ed identificato con il numero della procedura (147/2014)**, della somma pari al 10% del prezzo offerto (a titolo di cauzione).

Se si sceglie di effettuare l'offerta in formato digitale si utilizzerà una postazione informatica riservata resa disponibile dallo stesso studio notarile dove è avvenuta la registrazione del soggetto.

Nel caso in cui l'offerente scelga l'opzione di effettuare l'offerta cartacea, sarà necessario ritirare, presso uno dei Notai sopra elencati, il modulo per effettuare l'offerta stessa; modulo che l'offerente dovrà compilare ed inserire in una busta e successivamente consegnarla a mani presso **l'Associazione Notarile per le Procedure Esecutive, (c/o Palazzo di Giustizia, Reggio Emilia, Via Paterlini n. 1, piano terra) o (con almeno 48 ore**

di anticipo rispetto al termine previsto per il deposito delle offerte) ad uno dei Notai periferici di cui sopra. Sulla detta busta dovrà essere indicato, dal Notaio ricevente, l'orario di deposito dell'offerta, il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente registrato), il nome ed il cognome del Giudice Delegato, la data della vendita, il numero della procedura in oggetto e il numero del lotto che si intende acquistare. Nessuna altra indicazione deve essere apposta sulla busta.

L'offerta per l'acquisto dovrà contenere:

1) il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'acquirente è una società l'offerta dovrà indicare la ragione sociale, la sede, il numero di codice fiscale e di partita IVA; dovrà contenere inoltre le modalità di attribuzione dei poteri della persona fisica che rappresenta la società nell'offerta.

L'offerente dovrà dichiarare residenza ed eleggere domicilio nel Comune di Reggio Emilia ai sensi dell'art. 582 codice di procedura civile; in mancanza, le notificazioni e comunicazioni saranno effettuate presso la Cancelleria fallimentare. Chiunque, ad eccezione del debitore, sarà ammesso ad offrire per l'acquisto dell'immobile, personalmente o a mezzo di avvocato, anche a norma dell'articolo 579, ultimo comma, del codice di procedura civile.

2) L'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore per i lotti sopraindicati al prezzo base per le offerte di:

- per il lotto 1) sopraindicato al prezzo base per le offerte di **Euro 432.640,00**, con offerta minima pari a Euro 324.480,00 (75% del prezzo base);

per il lotto 2) sopraindicato al prezzo base per le offerte di **Euro 230.400,00**, con offerta minima pari a Euro 172.800,00 (75% del prezzo base);

per il lotto 3) sopraindicato al prezzo base per le offerte di **Euro 103.680,00**, con offerta minima pari a Euro 77.760,00 (75% del prezzo

base);

per il lotto 4) sopraindicato al prezzo base per le offerte di **Euro 1.966.080,00**, con offerta minima pari a Euro 1.474.560,00 (75% del prezzo base);

l'offerta è irrevocabile per legge per centoventi giorni ed è inefficace se perviene oltre il termine sopra stabilito, se è inferiore di oltre un quarto al prezzo base di cui sopra, o se l'offerente non presta cauzione, con le modalità stabilite nel presente paragrafo, in misura non inferiore al decimo del prezzo da lui proposto.

4) ricevuta del versamento sul conto corrente intestato al Fallimento in oggetto ed acceso presso il "Banco BPM S.p.A.", Agenzia di Reggio Emilia, Via P. Carlo Cadoppi n. 14/C angolo Viale Regina Margherita, IBAN IT69 C 05034 12806 000000008048 ed identificato con il numero della procedura (147/2014).

5) marca da bollo da € 16,00, fotocopia del documento di identità, del codice fiscale e dello stato civile o estratto per riassunto dell'atto di matrimonio dell'offerente ovvero visura camerale aggiornata se trattasi di una società con i documenti del legale rappresentante munito dei necessari poteri di firma per il compimento di atti di straordinaria amministrazione, nell'ipotesi di persona coniugata, il regime patrimoniale della famiglia (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile); in caso di offerta presentata per conto e nome di una società, dovrà essere allegato all'offerta certificato della C.C.I.A.A. dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti alla persona offerente in udienza; in caso di offerta in nome e per conto di un minore dovrà essere inserita nella busta l'autorizzazione del Giudice Tutelare; nel caso l'offerente incarichi un mandatario per la partecipazione alla gara, il mandato conferito al mandatario con atto pubblico o scrittura privata autenticata; l'offerta dovrà contenere l'eventuale richiesta dei benefici fiscali per la prima casa.

#### 4) Modalità della vendita

a) prezzo base di vendita pari a:

- per il lotto 1) sopraindicato al prezzo base per le offerte di **Euro 432.640,00**, con offerta minima pari a Euro 324.480,00 (75% del prezzo base);

per il lotto 2) sopraindicato al prezzo base per le offerte di **Euro 230.400,00**, con offerta minima pari a Euro 172.800,00 (75% del prezzo base);

per il lotto 3) sopraindicato al prezzo base per le offerte di **Euro 103.680,00**, con offerta minima pari a Euro 77.760,00 (75% del prezzo base);

per il lotto 4) sopraindicato al prezzo base per le offerte di **Euro 1.966.080,00**, con offerta minima pari a Euro 1.474.560,00 (75% del prezzo base);

oltre imposte di legge, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni mobili ed immobili;

b) l'esame delle proposte di acquisto e l'eventuale gara avverranno a cura del Notaio banditore presso i locali dell'Associazione Notarile Ufficio Centrale per le Procedure Esecutive, Via Paterlini n. 1, Reggio Emilia, alle **ore 11.00 del giorno 13 luglio 2018.**

All'udienza per l'esame delle offerte, se l'unica offerta è pari o superiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita, la stessa è senz'altro accolta; mentre se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'avviso in misura non superiore ad un quarto, il Curatore potrà far luogo alla vendita quando ritiene che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita.

Se vi sono più offerte, il Curatore ed il Notaio procederanno alla gara ex articolo 573 del codice di procedura civile, assegnando un minuto di tempo per i rilanci; allorché sia trascorso un minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile è aggiudicato all'ultimo offerente; le **offerte in aumento** sull'offerta più alta non potranno essere inferiori a Euro 2.000,00 relativamente ai suindicati lotti 1), 2) e 3), e non potranno essere inferiori a Euro 10.000,00 relativamente al suindicato lotto 4).

Nell'ipotesi in cui vengano presentate più offerte uguali e valide, ove nessuno degli offerenti intenda partecipare alla gara telematica, il bene sarà aggiudicato all'offerente che si è registrato per primo;

c) per partecipare alla gara telematica gli offerenti dovranno recarsi il giorno **13 luglio 2018 alle ore 11:00** dal Notaio periferico presso il quale ci si è registrati ovvero dal Notaio banditore **Dr. Roberto Bertani** presso i locali dell'Associazione Notarile per le

Procedure Esecutive, via Paterlini n. 1, Reggio Emilia, presso il Palazzo di Giustizia.

In caso di mancata presentazione del manifestante alla gara telematica il bene potrà essere aggiudicato ugualmente al medesimo anche se assente; la partecipazione presso il Notaio periferico implica da parte del manifestante l'accettazione del rischio di black out informatico (o di mancato recapito al Notaio banditore dell'offerta cartacea depositata presso il Notaio periferico dovuto ad un disguido postale) e la conseguente impossibilità di effettuare i rilanci e dunque con implicita rinuncia a qualunque pretesa in merito;

d) entro **90 (novanta) giorni** dalla aggiudicazione, anche, per coloro che dichiareranno di contrarre apposito mutuo ipotecario per l'acquisto, l'aggiudicatario dovrà provvedere al saldo del prezzo, dedotta la cauzione versata, mediante bonifico bancario sul **conto corrente intestato al Fallimento in oggetto ed acceso presso il "Banco BPM S.p.A.", Agenzia di Reggio Emilia, Via P. Carlo Cadoppi n. 14/C angolo Viale Regina Margherita, IBAN IT69 C 05034 12806 000000008048 ed identificato con il numero della procedura (147/2014)**; se l'aggiudicatario non provvederà al pagamento nel termine indicato, perderà la cauzione versata;

e) se l'offerente non diviene aggiudicatario, il Curatore presenterà al sig. Giudice Delegato istanza di restituzione delle somme versate a titolo di cauzione ai soggetti diversi dall'aggiudicatario; la cauzione sarà restituita senza interessi;

f) il bonifico di cui al punto precedente dovrà essere irrevocabile e con valuta fissa per il beneficiario non posteriore al novantesimo giorno dall'aggiudicazione;

**g) il Curatore può in ogni caso sospendere la vendita ove pervenga offerta irrevocabile d'acquisto migliorativa per un importo non inferiore al dieci per cento del prezzo offerto ex art. 107 co. 4 L.F.,** oppure quando ricorrano gravi e giustificati motivi o quando il prezzo offerto risulti notevolmente inferiore a quello giusto, tenuto conto delle condizioni di mercato; in tal caso si procederà ad un nuovo esperimento di vendita;

h) avvenuto il pagamento del prezzo, verrà emesso il decreto di trasferimento.

i) le informazioni sul regime fiscale ai fini IVA cui è assoggettata la vendita saranno fornite dal Curatore.

l) tutte le spese, tasse ed imposte, **unitamente ai diritti per il servizio RAN** (escluso solo le tasse di cancellazione delle formalità trascritte o iscritte a carico dell'immobile ed il compenso professionale notarile per il decreto di trasferimento) sono a carico

dell'aggiudicatario.

m) tutte le ulteriori attività inerenti alla vendita che debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice Delegato o dal Cancelliere o dal Giudice Delegato dovranno essere effettuate dal Notaio delegato presso gli uffici del Tribunale, e ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso Notaio presso l'Associazione Notarile per le Esecuzioni Immobiliari.

#### ULTERIORI INFORMAZIONI

Sul sito Internet [www.ivgabruzzo.com](http://www.ivgabruzzo.com) sarà pubblicata e disponibile la relazione di stima dell'esperto.

**I beni oggetto di vendita potranno essere preventivamente visionati dagli interessati tramite sopralluogo accompagnati dal curatore o da suo delegato.**

Maggiori informazioni potranno essere ottenute tramite DATA ROOM del sito <http://www.fallimentireggioemilia.com>, tramite il sito dell'I.V.G. di Pescara [www.ivgabruzzo.com](http://www.ivgabruzzo.com) (tel 085/9436430), tramite il Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp>), o contattando il curatore Avv. Paola Bulgarelli (presso il suo Studio Legale in Reggio Emilia, Via Previdenza Sociale n. 3 – telefono 0522.232268 - fax 0522.232268 - indirizzo mail:bulgarelli.paola@alice.it).

Reggio Emilia, li 26/04/2018

*Il curatore Avv. Paola Bulgarelli*

