

4464 - 4465  
4466

**TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA**  
**FALLIMENTO N. 47/2016**  
**Avviso di vendita giudiziaria**  
**BANDO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI**  
**I^ vendita in busta chiusa**

**Telematica**

Su istanza presentata il 4 luglio 2017 dal Curatore Dottorssa **Elisa Cattani**, il Giudice Delegato, Dr. Niccolò Stanzani Maserati, con provvedimento emesso in data 6 luglio 2017, ha delegato al compimento delle operazioni di vendita la Dottorssa Cristiana Gasparini Casari, Notaio in Castelnovo ne' Monti, per il tramite dell'Associazione Notarile - Ufficio Centrale per le Procedure Esecutive di Reggio Emilia - Via Paterlini n. 1 - con riferimento agli immobili di cui ai Lotti dal n. 19 al n. 21 di cui all'inventario ex art. 87 LF (corrispondenti rispettivamente ai Lotti n. 3, n. 1 e n. 2 di cui alla perizia di stima relativa all'edificio denominato A3 elaborata dall'Ing. Davoli).

Si ritiene dunque di procedere con la vendita degli immobili di seguito descritti e identificati con i lotti 19), 20) e 21).

**LOTTO 19)**

**DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

**(NELLA CONSISTENZA INDICATA NELLA PERIZIA DI STIMA REDATTA dall'Ing. GIOVANNI DAVOLI - IMMOBILI COMMERCIALI E RESIDENZIALI NEL FABBRICATO DENOMINATO "A3" – Lotto 3 da Perizia di Stima).**

In Comune di Tremosine sul Garda (BS), località Campione del Garda, Piazza Francesco Arrighini, **piena proprietà** di porzione di ampia porzione immobiliare allo stato rustico con destinazione commerciale e residenziale, facente parte del fabbricato denominato "A3", con due ingressi condominiali, consistente in: al piano seminterrato 12 cantine e 1 locale tecnico, per una superficie di circa 110 mq; al piano terra un negozio di circa 76 mq. di superficie commerciale con area cortiliva esclusiva di circa 110 mq. Per i piani primo, secondo e terzo, ciascuno di circa 330 mq. di superficie principale e di circa 40 mq. di superficie accessoria (balconi), sono previste per ciascun piano 4 unità immobiliari ad uso residenziale, di cui tre trilocali e un bilocale.

La superficie commerciale complessiva parametrata dell'intera porzione di fabbricato "A3" al grezzo avanzato risulta di complessivi 1.115 mq circa (superficie commerciale dei locali principali di 1.066 mq, dal 25% delle cantine di circa 101 mq e dal 30% dei balconi di circa 80 mq).

L'intera porzione di fabbricato si trova al grezzo avanzato: le cantine al piano seminterrato risultano ultimate, mentre il negozio al PT e gli appartamenti al 1P, 2P e 3P risultano allo stato grezzo avanzato, in discreto stato manutentivo con alcuni infissi presenti in legno e con doppi vetri, oscuramento tramite scuretti in legno, tetto in legno con velux e controsoffittatura della parte centrale degli alloggi al 3P. Mancano in particolare le tramezze interne, gli intonaci interni, i pavimenti e i serramenti interni.

**PATTO DI OPZIONE VINCOLANTE PER IL SOLO ACQUIRENTE.**

Con l'aggiudicazione l'acquirente è obbligato ad acquistare per la cifra di € 16.000,00, da rivalutare dal fallimento alla data dell'effettiva cessione secondo indice ISTAT, un posto auto nella località di Campione del Garda, Comune di Tremosine (BS).

**Detto patto deve intendersi applicato per ciascuna delle 14 unità immobiliari autorizzate dagli ultimi grafici assentiti (13 residenziali ed 1 commerciale) ed è pertanto da intendersi per 14 posti auto totali.**

La cessione in proprietà sarà formalizzata solo nel momento in cui il posto auto in questione sarà nella libera disponibilità della società Campione del Garda Spa, o suoi aventi causa.

Per la palazzina denominata A3 alla data della perizia di stima NON risulta costituito il condominio. Non risulta amministratore di condominio. Non risulta regolamento condominiale. Non risultano spese condominiali insolute.

***Diritto reale:*** piena proprietà

***Indirizzo:*** Tremosine sul Garda (BS), località Campione del Garda, Piazza Francesco Arrighini.

***Estremi catastali:***

**Catasto Fabbricati del Comune di Tremosine (BS)**

➤ **Foglio 69 - mappale 6594 - sub. 36** - in corso di costruz. - Piazza Francesco Arrighini SNC piano: S1-T-1-2-3.

**Confini:** il sub. 36 al piano seminterrato confina con i subalterni 30, 37, 39, 34, 37, 28, 31, 35, salvo altri;

il sub. 36 al piano terra confina con i subalterni 24, 30, 28, 34, 37, mappale 2715;

il sub. 36 ai piani primo, secondo e terzo con prospetto sull'esterno da quattro lati.

**Parti comuni dell'edificio "A3":** le parti comuni dell'edificio "A3" come risultanti dall'elaborato planimetrico sono al mappale:

- 6594 sub. 27, individuante B.C.N.C. (marciapiede) ai subb. 24, 25, 28, 31, 33, 34, 35 e 36;

- 6594 sub. 30, individuante B.C.N.C. (atrio, scala, ascensore, locale tecnico, ripostiglio, corridoio e cavedio di aerazione) ai subb. 25, 28, 31, 33, 34 e 36;
- 6594 sub. 37, individuante B.C.N.C. (atrio, scala, ascensore, locale tecnico e ripostiglio) ai subb. 33, 34 e 36;
- 6594 sub. 38, individuante B.C.N.C. (centrale termica e locale contatori) ai subb. 25, 31, 33, 34 e 36;
- 6594 sub. 39, individuante B.C.N.C. (corridoio) ai subb. 34 e 36.

**Notizie ai sensi della Legge 47/1985 e D.P.R. 380/2001:** secondo quanto emerge dalla perizia di stima redatta dall'Ing. Giovanni Davoli depositata in atti, con ulteriore riferimento all'atto di provenienza a ministero del Notaio Michele Minganti in data 9 novembre 2009, Rep.n. 6500/4303, la costruzione del fabbricato condominiale denominato "A3" in cui è sita la porzione in oggetto è iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967, con successivo rilascio delle concessioni edilizie in data 15 luglio 1993 n. 60/1993, in data 30 marzo 1994 n. 41/1994, variante in corso d'opera in data 30 giugno 1994 n. 78/1994 con relativa proroga in data 6 aprile 1998 n. 52/1998, in data 11 febbraio 1998 n. 61/1998.

Dagli accertamenti esperiti risulta che lo stesso è stato ristrutturato in forza dei seguenti provvedimenti edilizi:

- Permesso di Costruire n. 46/2006 del 6 luglio 2006 per la ristrutturazione dell'edificio residenziale - commerciale denominato "A3", Prot. N. 4619 del 6 luglio 2006 [Pratica 36/2006], con relativa Comunicazione di Inizio Lavori in data 18 ottobre 2006, Prot. n. 7584 del 18 ottobre 2006;
- Proroga di Permesso di Costruire Prot. N. 9151 del 8 novembre 2010, [Pratica 36/2006 ter], presentata al Prot. n. 5451 del 1° luglio 2010;
- Variante al Permesso di Costruire n. 13/2011 del 26 aprile 2011 per modifiche interne e piccole modifiche di prospetto Prot. N. 3581 del 26 aprile 2011 [Pratica 28/2010] e relativa Comunicazione di Inizio Lavori in data 2 maggio 2011;
- DIA di variante per modifiche interne del 5 maggio 2011, Prot. N. 3886 Cat. 6 Cl. 3 (tale DIA non è risultata reperibile in archivio comunale al momento dell'accesso agli atti);
- in data 5 maggio 2011 è stata presentata dichiarazione del direttore dei lavori ai fini dell'abitabilità, in cui si dava atto che i lavori relativi alle unità commerciali subb. 23, 24 e 25 sono stati ultimati in data 5 maggio 2011 (Dichiarazione Protocollo n. 3887 del 5 maggio 2011);



- Certificato di Agibilità parziale rilasciato in data 9 maggio 2011, relativo al mappale 6594 ai subb. 23, 24 e 25 (protocollato dal Comune di Tremosine (BS) in data 9 maggio 2011 al n. 3992 Cat. 6 Cl. 3).

- DIA di variante per modifiche interne e cambio di destinazione d'uso del 25 ottobre 2012 Prot.N. 9881 (inerente il PT e il PS1: in particolare il cambio di destinazione d'uso di una UI sita al PT da commerciale a residenziale – UI non oggetto della presente procedura – e una diversa distribuzione interna delle cantine site al PS1);

- DIA di variante per modifiche interne e cambio di destinazione d'uso di UI al PT da commerciale a residenziale del 6 maggio 2014 Prot. N. 3730 Cat. 6 Cl. 3 (inerente una UI sita al PT dell'edificio A3, non oggetto della presente procedura).

In data 02/11/2016 l'esperto stimatore si è recato presso l'ufficio tecnico del comune di Tremosine (BS) a colloquio con il tecnico comunale. Dalla lettura degli elaborati di progetto e dall'intera cartella edilizia, risulta che le unità immobiliari in oggetto, facenti parte dell'edificio A3, sono conformi agli ultimi grafici assentiti allegati alla DIA di variante per modifiche interne e cambio di destinazione d'uso del 25 ottobre 2012 Prot.N. 9881 per quanto riguarda i piani PT e PS1 e, per prospetti e sezioni e piani P1-P2-P3, alla Variante al Permesso di Costruire n. 13/2011 del 26/04/2011 a meno delle seguenti non conformità consistenti in:

- diversa numerosità e disposizione dei comignoli in copertura;
- porzione controsoffittata del terzo piano con altezza pari a 2.90 ml, con altezza legittimata di 3.00 ml;
- diversa distribuzione interna dei servizi al PS1.

Il Certificato di Agibilità parziale Prot. N. 3992 del 9/05/2011 risulta relativo al mappale 6594 ai subalterni 23, 24 e 25.

Per la porzione di edificio “al grezzo” di cui al sub. 36 in oggetto risulta necessario presentare idonea pratica edilizia per il completamento dei lavori, con la quale si presume in perizia siano riassorbibili le non conformità evidenziate.

Non sono da prevedersi oneri di ripristino.

Non sono da prevedersi costi di regolarizzazione, in quanto l'Ingegnere ritiene che le non conformità minori rilevate siano assorbibili con la presentazione della pratica edilizia per il completamento dei lavori.

Non risultano depositate certificazioni impiantistiche.

Non risulta rilasciato attestato di certificazione/prestazione energetica.

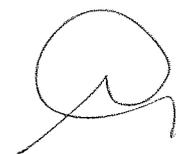
***Ulteriori notizie:***

Gli immobili risultano sottoposti **a vincolo storico - artistico indiretto** a favore del ministero per i Beni Culturali ed Ambientali ai sensi del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42; come da vincolo trascritto ai sensi e per gli effetti degli artt. 2 e 3 della Legge 1° giugno 1939 n. 1089 in forza di Decreto del Ministero per i Beni Culturali e Ambientali del 24 febbraio 1995, a Salò in data 1° luglio 1995 al n. 2.150 di R.P., dal Decreto però si evince che trattasi, relativamente all'immobile in oggetto, di vincolo indiretto ai sensi dell'articolo 21 della suddetta Legge 1° giugno 1939 n. 1089 (attuale articolo 45 del D.Lgs 22 gennaio 2004 n. 42).

Detto vincolo non comporta diritto di prelazione per l'acquisto a favore dello stesso ministero per i Beni Culturali ed Ambientali. Gli interventi esterni dovranno essere preventivamente concordati con la sovrintendenza Beni Architettonici ed Ambientali di Brescia. Tale vincolo non influisce sulla circolazione degli immobili in oggetto.

Si dà atto che i beni compravenduti risultano ricompresi in un Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica per il recupero e la riqualificazione della frazione di Campione del Garda adottato dal Comune di Tremosine con Delibera n. 18 del 31 maggio 2005, ed approvato definitivamente con Delibera n. 31 del 29 novembre 2005, disciplinato da Convenzione urbanistica stipulata con atto a ministero del Notaio Luigi Zampaglione in data 17 marzo 2006, Rep.n. 70642/16657, registrato a Salò in data 24 marzo 2006 al n. 437 serie 1, trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare - di Salò in data 29 marzo 2006 al n. 1486 di R.P., cui ha fatto seguito, in adempimento degli obblighi in esso contemplati, atto di cessione gratuita a ministero del medesimo Notaio Luigi Zampaglione in data 7 dicembre 2006, Rep. n. 74491/18691, registrato a Salò il 13 dicembre 2006 al n. 1712 serie 1, trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - di Salò in data 22 dicembre 2006 al n. 6762 di R.P., e successiva Convenzione Integrativa in data 1° febbraio 2011 n. 3655/3114 di repertorio Notaio Dr. F. Fiordiliso registrata a Salò il 7 febbraio 2011 al n. 449 serie 1T ed ivi trascritta l'8 febbraio 2011 ai nn.ri 822/538 (integrativa del precedente PPIP).

La parte venditrice nell'atto a ministero Notaio dott. Michele Minganti in data 9 novembre 2009 Rep. n. 6500/4303 sopracitato ha precisato che precedentemente, relativamente alla medesima area di terreno, erano state stipulate altre due Convenzioni Urbanistiche, i cui obblighi sono rimasti in buona parte inattuati e modificati dalla Convenzione Urbanistica sopracitata, rispettivamente con atto a ministero del Notaio Girolamo Cogoli in data 2 dicembre 1994, Rep. n. 59096/14346, trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - di Salò, in data 24



dicembre 1994 al n. 4058 di R.P., e con atto a ministero del medesimo Notai Girolamo Cogoli in data 14 aprile 1995, Rep. n. 60166/14718, trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - di Salò, in data 11 maggio 1995 al n. 1507 di R.P.

Risultano servitù di passaggio delle tubazioni dell'acquedotto, della fognatura, del gas, nonché delle linee elettriche e telefoniche. Le parti acquirenti, loro eredi ed aventi causa dovranno permettere in ogni momento il libero accesso agli immobili acquistati per ispezioni, riparazioni, manutenzioni da parte degli interessati e ciò sempre nei limiti dei rapporti di buon vicinato; il tutto senza che i proprietari possano pretendere indennizzi di sorta.

A realizzazione avvenuta dell'intero complesso, sarà costituita fra tutti i proprietari di immobili siti nel comprensorio di Campione, un consorzio obbligatorio senza fini di lucro denominato "Consorzio Campione del Garda" proprietario di tutti i beni destinati ad uso comune, per la creazione e il mantenimento di servizi ambientali e di sicurezza ad alto livello qualitativo che avrà il compito di gestire e coordinare anche tramite società terze i beni di uso comune ed i servizi comuni nell'interesse di tutti i consorziati così come previsto dal relativo Statuto la cui bozza si trova allegata all'atto del 20 novembre 2009 n. 682/431 di Rep. Notaio Ferrario registrata a Salò il 7 dicembre 2009 al n.4621 serie 1T ed ivi trascritto il 7 dicembre 2009 ai nn.ri 8392/5542. Il citato statuto è integrato dal Regolamento del Consorzio di Campione (di seguito per brevità "Regolamento del Consorzio") avente per oggetto la regolamentazione dei rapporti tra gli stessi Consorziati, tra il Consorzio e il singolo Consorziato, i relativi diritti e doveri e i servizi comuni gestiti dal Consorzio, il cui relativo prospetto riassuntivo ed esemplificativo delle diverse materie ivi disciplinate si trova allegato al sopracitato atto. La partecipazione a tale Consorzio è obbligatoria ed automatica. Saranno a carico della parte acquirente le spese e gli oneri sostenuti dal Consorzio per i predetti servizi comuni e la ripartizione fra i diversi futuri proprietari verrà calcolata in base ai criteri indicati nello statuto senza possibilità alcuna di opporre eccezioni o contestazioni a qualsiasi titolo. Tutti i servizi obbligatori offerti dal Consorzio di cui allo Statuto e le conseguenti spese dallo stesso addebitate sono irrinunciabili da parte dei proprietari anche nell'ipotesi in cui non dovessero beneficiare delle utilità relative.

Si intendono qui riportati gli allegati inerenti la bozza di Statuto del Consorzio Campione del Garda.

**Stato di occupazione:** gli immobili verranno consegnati liberi a cura del Custode

Giudiziario.

## **LOTTO 20)**

### **DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

**(NELLA CONSISTENZA INDICATA NELLA PERIZIA DI STIMA REDATTA dall'Ing. GIOVANNI DAVOLI - IMMOBILI COMMERICALI E RESIDENZIALI NEL FABBRICATO DENOMINATO "A3"- Lotto 1 da Perizia di Stima).**

In Comune di Tremosine sul Garda (BS), località Campione del Garda, Piazza Francesco Arrighini, **piena proprietà** di porzione di immobile ad uso commerciale di recente ristrutturazione, facente parte del fabbricato denominato "A3", consistente in negozio sito al piano terra, di circa 40 mq. di superficie commerciale totale e area cortiliva esclusiva a marciapiede di circa 12 mq. antistante il negozio.

Il negozio è composto da un unico vano al piano terra con un antibagno e un bagno.

**PATTO DI OPZIONE VINCOLANTE PER IL SOLO ACQUIRENTE.**

Con l'aggiudicazione l'acquirente è obbligato ad acquistare per la cifra di € 16.000,00, da rivalutare dal fallimento alla data dell'effettiva cessione secondo indice ISTAT, un posto auto nella località di Campione del Garda, Comune di Tremosine (BS).

La cessione in proprietà sarà formalizzata solo nel momento in cui il posto auto in questione sarà nella libera disponibilità della società Campione del Garda Spa, o suoi aventi causa.

Per la palazzina denominata A3 alla data della perizia di stima NON risulta costituito il condominio. Non risulta amministratore di condominio. Non risulta regolamento condominiale. Non risultano spese condominiali insolute.

***Diritto reale:*** piena proprietà

***Indirizzo:*** Tremosine sul Garda (BS), località Campione del Garda, Piazza Francesco Arrighini.

***Estremi catastali:***

### **Catasto Fabbricati del Comune di Tremosine (BS)**

➤ **Foglio 69 - mappale 6594 - sub. 33 - categoria C/1 - classe 7 - mq. 29 - superficie catastale totale 41 mq. - Piazza Francesco Arrighini SNC piano: T - rendita catastale euro 374,43.**

**Confini:** l'immobile confina con Piazza Francesco Arrighini, con i subalterni 27, 37, 34 e con il mappale 13403.

**Parti comuni dell'edificio "A3":** le parti comuni dell'edificio "A3" come risultanti dall'elaborato planimetrico sono al mappale:

- 6594 sub. 27, individuante B.C.N.C. (marciapiede) ai subb. 24, 25, 28, 31, 33, 34, 35 e 36;
- 6594 sub. 30, individuante B.C.N.C. (atrio, scala, ascensore, locale tecnico, ripostiglio, corridoio e cavedio di aerazione) ai subb. 25, 28, 31, 33, 34 e 36;
- 6594 sub. 37, individuante B.C.N.C. (atrio, scala, ascensore, locale tecnico e ripostiglio) ai subb. 33, 34 e 36;
- 6594 sub. 38, individuante B.C.N.C. (centrale termica e locale contatori) ai subb. 25, 31, 33, 34 e 36;
- 6594 sub. 39, individuante B.C.N.C. (corridoio) ai subb. 34 e 36.

**Notizie ai sensi della Legge 47/1985 e D.P.R. 380/2001:** secondo quanto emerge dalla perizia di stima redatta dall'Ing. Giovanni Davoli depositata in atti, con ulteriore riferimento all'atto di provenienza a ministero del Notaio Michele Minganti in data 9 novembre 2009, Rep.n. 6500/4303, la costruzione del fabbricato condominiale denominato "A3" in cui è sita la porzione in oggetto è iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967, con successivo rilascio delle concessioni edilizie in data 15 luglio 1993 n. 60/1993, in data 30 marzo 1994 n. 41/1994, variante in corso d'opera in data 30 giugno 1994 n. 78/1994 con relativa proroga in data 6 aprile 1998 n. 52/1998, in data 11 febbraio 1998 n. 61/1998.

Dagli accertamenti esperiti risulta che lo stesso è stato ristrutturato in forza dei seguenti provvedimenti edilizi:

- Permesso di Costruire n. 46/2006 del 6 luglio 2006 per la ristrutturazione dell'edificio residenziale - commerciale denominato "A3", Prot. N. 4619 del 6 luglio 2006 [Pratica 36/2006], con relativa Comunicazione di Inizio Lavori in data 18 ottobre 2006, Prot. n. 7584 del 18 ottobre 2006;
- Proroga di Permesso di Costruire Prot. N. 9151 del 8 novembre 2010, [Pratica 36/2006 ter], presentata al Prot. n. 5451 del 1° luglio 2010;
- Variante al Permesso di Costruire n. 13/2011 del 26 aprile 2011 per modifiche interne e piccole modifiche di prospetto Prot. N. 3581 del 26 aprile 2011 [Pratica 28/2010] e relativa Comunicazione di Inizio Lavori in data 2 maggio 2011;
- DIA di variante per modifiche interne del 5 maggio 2011, Prot. N. 3886 Cat. 6 Cl. 3 (tale DIA non è risultata reperibile in archivio comunale al momento dell'accesso agli atti);
- in data 5 maggio 2011 è stata presentata dichiarazione del direttore dei lavori ai fini dell'abitabilità, in cui si dava atto che i lavori relativi alle unità commerciali subb. 23, 24

e 25 sono stati ultimati in data 5 maggio 2011 (Dichiarazione Protocollo n. 3887 del 5 maggio 2011);

- Certificato di Agibilità parziale rilasciato in data 9 maggio 2011, relativo al mappale 6594 ai subb. 23, 24 e 25 (protocollato dal Comune di Tremosine (BS) in data 9 maggio 2011 al n. 3992 Cat. 6 Cl. 3).

- DIA di variante per modifiche interne e cambio di destinazione d'uso del 25 ottobre 2012 Prot.N. 9881 (inerente il PT e il PS1: in particolare il cambio di destinazione d'uso di una UI sita al PT da commerciale a residenziale – UI non oggetto della presente procedura – e una diversa distribuzione interna delle cantine site al PS1);

- DIA di variante per modifiche interne e cambio di destinazione d'uso di UI al PT da commerciale a residenziale del 6 maggio 2014 Prot. N. 3730 Cat. 6 Cl. 3 (inerente una UI sita al PT dell'edificio A3, non oggetto della presente procedura).

In data 02/11/2016 l'esperto stimatore si è recato presso l'ufficio tecnico del comune di Tremosine (BS) a colloquio con il tecnico comunale. Dalla lettura degli elaborati di progetto e dall'intera cartella edilizia, risulta che le unità immobiliari in oggetto, facenti parte dell'edificio A3, sono conformi agli ultimi grafici assentiti allegati alla DIA di variante per modifiche interne e cambio di destinazione d'uso del 25 ottobre 2012 Prot. N. 9881 per quanto riguarda i piani PT e PS1 e, per prospetti e sezioni e piani P1-P2-P3, alla Variante al Permesso di Costruire n. 13/2011 del 26/04/2011 a meno delle seguenti non conformità consistenti in:

- diversa numerosità e disposizione dei comignoli in copertura;
- porzione controsoffittata del terzo piano con altezza pari a 2.90 ml, con altezza legittimata di 3.00 ml;
- diversa distribuzione interna dei servizi al PS1.

Il Certificato di Agibilità parziale Prot. N. 3992 del 9/05/2011 risulta relativo al mappale 6594 ai subalterni 23, 24 e 25:

- il sub.23 risulta il negozio di cui al lotto 1 in oggetto (attualmente identificato al CF al sub.33, a seguito di frazionamento di una parte di area cortiliva assegnata ad altra UI di cui al sub. 34); secondo quanto indicato dall'Ingegnere si ritiene che tale variazione catastale NON influisca sull'agibilità del negozio in oggetto.

Risultano depositate le **certificazioni sugli Impianti tecnologici**, come dall'attestazione del Direttore dei lavori allegata alla richiesta di agibilità parziale edificio A3 Prot. n. 3992 del 09/05/2011, in particolare al sub.23 (identificativo catastale precedente):

- impianto elettrico: dichiarazione del 02/05/2011;

- impianto riscaldamento e climatizzazione: dichiarazione del 28/04/2011;
- impianto idrico-sanitario: con dichiarazione del 28/04/2011.

**Attestato di certificazione energetica** Prot. N. 17189-000053/11 del 02/05/2011 – EPH=25.04 kWh/m3anno – Classe Energetica C, sul negozio in oggetto identificato al mapp. 6594 sub.23 (identificativo catastale precedente).

Non sono da prevedersi oneri di ripristino.

Non sono da prevedersi costi di regolarizzazione.

***Ulteriori notizie:***

Gli immobili risultano sottoposti **a vincolo storico - artistico indiretto** a favore del ministero per i Beni Culturali ed Ambientali ai sensi del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42; come da vincolo trascritto ai sensi e per gli effetti degli artt. 2 e 3 della Legge 1° giugno 1939 n. 1089 in forza di Decreto del Ministero per i Beni Culturali e Ambientali del 24 febbraio 1995, a Salò in data 1° luglio 1995 al n. 2.150 di R.P., dal Decreto però si evince che trattasi, relativamente all'immobile in oggetto, di vincolo indiretto ai sensi dell'articolo 21 della suddetta Legge 1° giugno 1939 n. 1089 (attuale articolo 45 del D.Lgs 22 gennaio 2004 n. 42).

Detto vincolo non comporta diritto di prelazione per l'acquisto a favore dello stesso ministero per i Beni Culturali ed Ambientali. Gli interventi esterni dovranno essere preventivamente concordati con la sovrintendenza Beni Architettonici ed Ambientali di Brescia. Tale vincolo non influisce sulla circolazione degli immobili in oggetto.

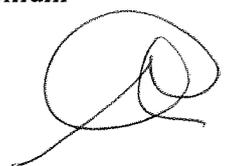
Si dà atto che i beni compravenduti risultano ricompresi in un Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica per il recupero e la riqualificazione della frazione di Campione del Garda adottato dal Comune di Tremosine con Delibera n. 18 del 31 maggio 2005, ed approvato definitivamente con Delibera n. 31 del 29 novembre 2005, disciplinato da Convenzione urbanistica stipulata con atto a ministero del Notaio Luigi Zampaglione in data 17 marzo 2006, Rep.n. 70642/16657, registrato a Salò in data 24 marzo 2006 al n. 437 serie 1, trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare - di Salò in data 29 marzo 2006 al n. 1486 di R.P., cui ha fatto seguito, in adempimento degli obblighi in esso contemplati, atto di cessione gratuita a ministero del medesimo Notaio Luigi Zampaglione in data 7 dicembre 2006, Rep. n. 74491/18691, registrato a Salò il 13 dicembre 2006 al n. 1712 serie 1, trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - di Salò in data 22 dicembre 2006 al n. 6762 di R.P., e successiva Convenzione Integrativa in data 1° febbraio 2011 n. 3655/3114 di repertorio Notaio Dr. F. Fiordiliso registrata a Salò il 7 febbraio 2011 al n. 449 serie 1T

ed ivi trascritta l'8 febbraio 2011 ai nn.ri 822/538 (integrativa del precedente PPIP).

La parte venditrice nell'atto a ministero Notaio dott. Michele Minganti in data 9 novembre 2009 Rep. n. 6500/4303 sopraccitato ha precisato che precedentemente, relativamente alla medesima area di terreno, erano state stipulate altre due Convenzioni Urbanistiche, i cui obblighi sono rimasti in buona parte inattuati e modificati dalla Convenzione Urbanistica sopraccitata, rispettivamente con atto a ministero del Notaio Girolamo Cogoli in data 2 dicembre 1994, Rep. n. 59096/14346, trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - di Salò, in data 24 dicembre 1994 al n. 4058 di R.P., e con atto a ministero del medesimo Notai Girolamo Cogoli in data 14 aprile 1995, Rep. n. 60166/14718, trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - di Salò, in data 11 maggio 1995 al n. 1507 di R.P.

Risultano servitù di passaggio delle tubazioni dell'acquedotto, della fognatura, del gas, nonché delle linee elettriche e telefoniche. Le parti acquirenti, loro eredi ed aventi causa dovranno permettere in ogni momento il libero accesso agli immobili acquistati per ispezioni, riparazioni, manutenzioni da parte degli interessati e ciò sempre nei limiti dei rapporti di buon vicinato; il tutto senza che i proprietari possano pretendere indennizzi di sorta.

A realizzazione avvenuta dell'intero complesso, sarà costituita fra tutti i proprietari di immobili siti nel comprensorio di Campione, un consorzio obbligatorio senza fini di lucro denominato "Consorzio Campione del Garda" proprietario di tutti i beni destinati ad uso comune, per la creazione e il mantenimento di servizi ambientali e di sicurezza ad alto livello qualitativo che avrà il compito di gestire e coordinare anche tramite società terze i beni di uso comune ed i servizi comuni nell'interesse di tutti i consorziati così come previsto dal relativo Statuto la cui bozza si trova allegata all'atto del 20 novembre 2009 n. 682/431 di Rep. Notaio Ferrario registrata a Salò il 7 dicembre 2009 al n.4621 serie 1T ed ivi trascritto il 7 dicembre 2009 ai nn.ri 8392/5542. Il citato statuto è integrato dal Regolamento del Consorzio di Campione (di seguito per brevità "Regolamento del Consorzio") avente per oggetto la regolamentazione dei rapporti tra gli stessi Consorziati, tra il Consorzio e il singolo Consorziato, i relativi diritti e doveri e i servizi comuni gestiti dal Consorzio, il cui relativo prospetto riassuntivo ed esemplificativo delle diverse materie ivi disciplinate si trova allegato al sopraccitato atto. La partecipazione a tale Consorzio è obbligatoria ed automatica. Saranno a carico della parte acquirente le spese e gli oneri sostenuti dal Consorzio per i predetti servizi comuni



e la ripartizione fra i diversi futuri proprietari verrà calcolata in base ai criteri indicati nello statuto senza possibilità alcuna di opporre eccezioni o contestazioni a qualsiasi titolo. Tutti i servizi obbligatori offerti dal Consorzio di cui allo Statuto e le conseguenti spese dallo stesso addebitate sono irrinunciabili da parte dei proprietari anche nell'ipotesi in cui non dovessero beneficiare delle utilità relative.

Si intendono qui riportati gli allegati inerenti la bozza di Statuto del Consorzio Campione del Garda.

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

## **LOTTO 21)**

### **DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

**(NELLA CONSISTENZA INDICATA NELLA PERIZIA DI STIMA REDATTA dall'Ing. GIOVANNI DAVOLI - IMMOBILI COMMERCIALI E RESIDENZIALI NEL FABBRICATO DENOMINATO "A3"- Lotto 2 da Perizia di Stima).**

In Comune di Tremosine sul Garda (BS), località Campione del Garda, Piazza Francesco Arrighini, **piena proprietà** di porzione di immobile commerciale di recente ristrutturazione, facente parte del fabbricato denominato "A3", consistente in negozio sito al piano terra e deposito pertinenziale al piano seminterrato, di circa 32 mq. di superficie commerciale totale e area cortiliva esclusiva a marciapiede di circa 12 mq.

Il negozio è composto da un unico vano al piano terra con un antibagno e un bagno e un deposito al piano seminterrato.

**PATTO DI OPZIONE VINCOLANTE PER IL SOLO ACQUIRENTE.**

Con l'aggiudicazione l'acquirente è obbligato ad acquistare per la cifra di € 16.000,00, da rivalutare dal fallimento alla data dell'effettiva cessione secondo indice ISTAT, un posto auto nella località di Campione del Garda, Comune di Tremosine (BS).

La cessione in proprietà sarà formalizzata solo nel momento in cui il posto auto in questione sarà nella libera disponibilità della società Campione del Garda Spa, o suoi aventi causa.

Per la palazzina denominata A3 alla data della perizia di stima NON risulta costituito il condominio. Non risulta amministratore di condominio. Non risulta regolamento condominiale. Non risultano spese condominiali insolute.

**Diritto reale:** piena proprietà

**Indirizzo:** Tremosine sul Garda (BS), località Campione del Garda, Piazza Francesco Arrighini.

***Estremi catastali:***

**Catasto Fabbricati del Comune di Tremosine (BS)**

➤ **Foglio 69 - mappale 6594 - sub. 25** - categoria C/1 - classe 7 - mq. 18 - superficie catastale totale 28 mq. - Piazza Francesco Arrighini SNC piano: T - rendita catastale euro 232,41;

➤ **Foglio 69 - mappale 6594 - sub. 31** - categoria C/2 - classe 3 - mq. 9 - superficie catastale totale 11 mq. - Piazza Francesco Arrighini SNC piano: S1 - rendita catastale euro 10,23.

**Confini:** il subalterno 25 confina con Piazza Francesco Arrighini, nonché con i subalterni 27, 30, 28 e 27;

il subalterno 31 confina con i subalterni 30 su tre lati e 36.

**Parti comuni dell'edificio "A3":** le parti comuni dell'edificio "A3" come risultanti dall'elaborato planimetrico sono al mappale:

- 6594 sub. 27, individuante B.C.N.C. (marciapiede) ai subb. 24, 25, 28, 31, 33, 34, 35 e 36;

- 6594 sub. 30, individuante B.C.N.C. (atrio, scala, ascensore, locale tecnico, ripostiglio, corridoio e cavedio di aerazione) ai subb. 25, 28, 31, 33, 34 e 36;

- 6594 sub. 37, individuante B.C.N.C. (atrio, scala, ascensore, locale tecnico e ripostiglio) ai subb. 33, 34 e 36;

- 6594 sub. 38, individuante B.C.N.C. (centrale termica e locale contatori) ai subb. 25, 31, 33, 34 e 36;

- 6594 sub. 39, individuante B.C.N.C. (corridoio) ai subb. 34 e 36.

**Notizie ai sensi della Legge 47/1985 e D.P.R. 380/2001:** secondo quanto emerge dalla perizia di stima redatta dall'Ing. Giovanni Davoli depositata in atti, con ulteriore riferimento all'atto di provenienza a ministero del Notaio Michele Minganti in data 9 novembre 2009, Rep.n. 6500/4303, la costruzione del fabbricato condominiale denominato "A3" in cui è sita la porzione in oggetto è iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967, con successivo rilascio delle concessioni edilizie in data 15 luglio 1993 n. 60/1993, in data 30 marzo 1994 n. 41/1994, variante in corso d'opera in data 30 giugno 1994 n. 78/1994 con relativa proroga in data 6 aprile 1998 n. 52/1998, in data 11 febbraio 1998 n. 61/1998.

Dagli accertamenti esperiti risulta che lo stesso è stato ristrutturato in forza dei seguenti provvedimenti edilizi:

- Permesso di Costruire n. 46/2006 del 6 luglio 2006 per la ristrutturazione dell'edificio

437 serie 1, trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare - di Salò in data 29 marzo 2006 al n. 1486 di R.P., cui ha fatto seguito, in adempimento degli obblighi in esso contemplati, atto di cessione gratuita a ministero del medesimo Notaio Luigi Zampaglione in data 7 dicembre 2006, Rep. n. 74491/18691, registrato a Salò il 13 dicembre 2006 al n. 1712 serie 1, trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - di Salò in data 22 dicembre 2006 al n. 6762 di R.P., e successiva Convenzione Integrativa in data 1° febbraio 2011 n. 3655/3114 di repertorio Notaio Dr. F. Fiordiliso registrata a Salò il 7 febbraio 2011 al n. 449 serie 1T ed ivi trascritta l'8 febbraio 2011 ai nn.ri 822/538 (integrativa del precedente PPIP).

La parte venditrice nell'atto a ministero Notaio dott. Michele Minganti in data 9 novembre 2009 Rep. n. 6500/4303 sopracitato ha precisato che precedentemente, relativamente alla medesima area di terreno, erano state stipulate altre due Convenzioni Urbanistiche, i cui obblighi sono rimasti in buona parte inattuati e modificati dalla Convenzione Urbanistica sopracitata, rispettivamente con atto a ministero del Notaio Girolamo Cogoli in data 2 dicembre 1994, Rep. n. 59096/14346, trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - di Salò, in data 24 dicembre 1994 al n. 4058 di R.P., e con atto a ministero del medesimo Notaio Girolamo Cogoli in data 14 aprile 1995, Rep. n. 60166/14718, trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - di Salò, in data 11 maggio 1995 al n. 1507 di R.P.

Risultano servitù di passaggio delle tubazioni dell'acquedotto, della fognatura, del gas, nonché delle linee elettriche e telefoniche. Le parti acquirenti, loro eredi ed aventi causa dovranno permettere in ogni momento il libero accesso agli immobili acquistati per ispezioni, riparazioni, manutenzioni da parte degli interessati e ciò sempre nei limiti dei rapporti di buon vicinato; il tutto senza che i proprietari possano pretendere indennizzi di sorta.

A realizzazione avvenuta dell'intero complesso, sarà costituita fra tutti i proprietari di immobili siti nel comprensorio di Campione, un consorzio obbligatorio senza fini di lucro denominato "Consorzio Campione del Garda" proprietario di tutti i beni destinati ad uso comune, per la creazione e il mantenimento di servizi ambientali e di sicurezza ad alto livello qualitativo che avrà il compito di gestire e coordinare anche tramite società terze i beni di uso comune ed i servizi comuni nell'interesse di tutti i consorziati così come previsto dal relativo Statuto la cui bozza si trova allegata all'atto del 20 novembre 2009 n. 682/431 di Rep. Notaio Ferrario registrata a Salò il 7 dicembre 2009 al n.4621

serie 1T ed ivi trascritto il 7 dicembre 2009 ai nn.ri 8392/5542. Il citato statuto è integrato dal Regolamento del Consorzio di Campione (di seguito per brevità "Regolamento del Consorzio") avente per oggetto la regolamentazione dei rapporti tra gli stessi Consorziati, tra il Consorzio e il singolo Consorziato, i relativi diritti e doveri e i servizi comuni gestiti dal Consorzio, il cui relativo prospetto riassuntivo ed esemplificativo delle diverse materie ivi disciplinate si trova allegato al sopracitato atto. La partecipazione a tale Consorzio è obbligatoria ed automatica. Saranno a carico della parte acquirente le spese e gli oneri sostenuti dal Consorzio per i predetti servizi comuni e la ripartizione fra i diversi futuri proprietari verrà calcolata in base ai criteri indicati nello statuto senza possibilità alcuna di opporre eccezioni o contestazioni a qualsiasi titolo. Tutti i servizi obbligatori offerti dal Consorzio di cui allo Statuto e le conseguenti spese dallo stesso addebitate sono irrinunciabili da parte dei proprietari anche nell'ipotesi in cui non dovessero beneficiare delle utilità relative.

Si intendono qui riportati gli allegati inerenti la bozza di Statuto del Consorzio Campione del Garda.

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

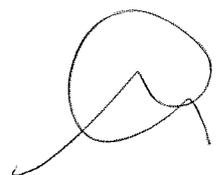
### **1) CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA E**

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

a) La vendita avverrà a cura del Notaio delegato Dottoressa Cristiana Gasparini Casari, 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 a "Fallimento Campione del Garda S.p.A." acceso presso la "BPER Banca S.p.A" Agenzia 3 di Reggio Emilia, Via Bernardino Zacchetti n. 31, codice IBAN IT 27 N 05387 12805 000002439371 ed identificato con il numero della procedura (47/2016).**

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**

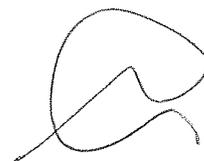
Le offerte irrevocabili di acquisto potranno essere presentate entro il termine ultimo delle ore **12:00 del giorno 14 novembre 2017** (le offerte in formato digitale potranno essere presentate **solo a partire dal giorno 30 ottobre 2017**), sia in formato cartaceo (busta chiusa) che in forma telematica (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 c/c bancario intestato al **"Fallimento Campione del Garda S.p.A." acceso presso la "BPER Banca S.p.A." Agenzia 3 di Reggio Emilia, Via Bernardino Zacchetti n. 31, codice IBAN IT 27 N 05387 12805 000002439371 ed identificato con il numero della procedura (47/2016)**, 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 bianca 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 e la data della vendita. Nessuna altra indicazione (né numero della procedura né il bene per cui è stata fatta l'offerta o altro) 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 19)** sopraindicato in vendita il prezzo base per le offerte è di **Euro 1.864.000,00 con offerta minima pari ad Euro 1.398.000,00 (75% del prezzo base);**
- ✓ per il **lotto 20)** sopraindicato in vendita il prezzo base per le offerte è di **Euro 164.000,00 con offerta minima pari ad Euro 123.000,00 (75% del prezzo base);**
- ✓ per il **lotto 21)** sopraindicato in vendita il prezzo base per le offerte è di **Euro 132.000,00 con offerta minima pari ad Euro 99.000,00 (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 c/c bancario intestato al **"Fallimento Campione del**

**Garda S.p.A." acceso presso la "BPER Banca S.p.A." Agenzia 3 di Reggio Emilia,  
Via Bernardino Zacchetti n. 31, codice IBAN IT 27 N 05387 12805 000002439371  
ed identificato con il numero della procedura (47/2016).**

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 ad:

- ✓ per il **lotto 19)** sopraindicato in vendita il prezzo base per le offerte è di **Euro 1.864.000,00 con offerta minima pari ad Euro 1.398.000,00 (75% del prezzo base).**
- ✓ per il **lotto 20)** sopraindicato in vendita il prezzo base per le offerte è di **Euro 164.000,00 con offerta minima pari ad Euro 123.000,00 (75% del prezzo base);**
- ✓ per il **lotto 21)** sopraindicato in vendita il prezzo base per le offerte è di **Euro 132.000,00 con offerta minima pari ad Euro 99.000,00 (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 15 novembre 2017.**

**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 1.000,00 per gli immobili valutati fino a Euro 50.000,00; Euro 2.000,00 per gli immobili di valore superiore a Euro 50.000,00.

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 **15 novembre 2017 alle ore 11:00** dal Notaio periferico presso il quale ci si è registrati ovvero dal Notaio banditore Dottoressa Cristiana Gasparini Casari, 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 Campione del Garda S.p.A." acceso presso la "BPER Banca S.p.A." Agenzia 3 di Reggio Emilia, Via Bernardino Zacchetti n. 31, codice IBAN IT 27 N 05387 12805 000002439371 ed identificato con il numero della procedura (47/2016)**; 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.

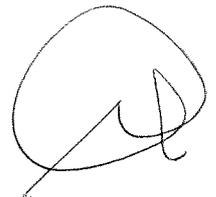
l) tutte le spese, tasse ed imposte, unitamente ai diritti per il servizio RAN (escluso solo le tasse di cancellazione delle formalità trascritte o iscritte a carico dell'immobile ed il compenso professionale notarile per il decreto di trasferimento) sono a carico dell'aggiudicatario.

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. Il recapito telefonico dell'Associazione Notarile Ufficio Centrale Procedure Esecutive, attiva presso il Palazzo di Giustizia di Reggio Emilia, è il seguente: 0522/271642.

#### **ULTERIORI INFORMAZIONI**

Sul sito Internet **www.fallimentireggioemilia.com**, sezione "ultimi beni in vendita", attivando il filtro per nome procedura (Campione del Garda), sarà pubblicata e disponibile la relazione di stima dell'esperto. La stessa sarà pubblicata e disponibile anche sul sito **www.reggioemilia.astagiudiziaria.com**.

**Il Curatore Dottoressa Elisa Cattani, ha nominato Custode Giudiziario l'Istituto Vendite Giudiziarie di Reggio Emilia (con sede in via Saragat 19 – tel. 0522 513174 – fax 0522 271150) con l'incarico, tra l'altro di provvedere almeno 30 giorni prima della data della vendita a rendere pubblica la stessa ed a garantire la massima partecipazione come segue:**



- fornire ogni utile informazione (anche telefonica) a eventuali acquirenti sulle modalità di vendita dell'immobile, sulle caratteristiche e sulla consistenza del bene e, in genere, sulla vendita giudiziaria, anche fornendo ed inviando agli interessati (anche tramite e-mail o fax), copia/e dell'ordinanza di vendita, della/e relazione/i del custode e della perizia di stima;
- organizzare le visite all'immobile da parte degli interessati adottando tutti gli accorgimenti necessari al fine di evitare che gli stessi possano entrare in contatto tra di loro (visite singole e ad orari differenziati) ed evitando di rivelare ai richiedenti se vi sono (o non vi sono) altre persone interessate e i loro nomi;
- fornire agli interessati il modulo prestampato per la formulazione dell'offerta di acquisto;
- prestare assistenza agli interessati all'acquisto nell'imminenza dell'udienza fissata per l'esame delle offerte e nel corso di questa e a fornire ai predetti l'aggiornamento sullo stato dell'immobile.

Reggio Emilia, lì 04/08/2017

*Il Curatore*

*Dottorssa Elisa Cattani*

