

TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA

FALLIMENTO N. 47/2016

Avviso di vendita giudiziaria

BANDO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

vendita in busta chiusa Telematica

Su istanza n. 031 del 3 febbraio 2017 presentata dal Curatore dottoressa **Elisa Cattani**, il Giudice Delegato, Dr. Niccolò Stanzani Maserati, con provvedimento emesso in data 13 febbraio 2017, nonché con provvedimento emesso in data 24 luglio 2020 ha delegato al compimento delle operazioni di vendita la Dottoressa 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 da 1 a 16. Si ritiene di procedere con la vendita degli immobili di seguito descritti e identificati con i lotti **5) e 8)**

LOTTO 5)

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

(NELLA CONSISTENZA INDICATA NELLA PERIZIA DI STIMA REDATTA dall'Ing. GIOVANNI DAVOLI - APPARTAMENTI SITI NEL FABBRICATO DENOMINATO "A4 - EX VATICANO".

In Comune di Tremosine sul Garda (BS), località Campione del Garda, Via Cozzaglio, **piena proprietà** di porzione di immobile di recente ristrutturazione, facente parte del fabbricato denominato "A4", condominio "Ex-Vaticano" dotato di ascensore, consistente in un appartamento posto al primo piano e cantina al piano seminterrato; di superficie commerciale totale di circa 65 mq. L'appartamento è composto da: ingresso, soggiorno con angolo cottura, bagno, camera da letto matrimoniale e camera da letto singola.

Diritto reale: piena proprietà

Indirizzo: Tremosine sul Garda (BS), località Campione del Garda, Via Cozzaglio

Estremi catastali:

Catasto Fabbricati del Comune di Tremosine (BS)

➤ **Foglio 69 - mappale 7238 - sub. 12 - categoria A/2 - classe 4 - vani 4 - superficie catastale totale 64 mq. totale escluse aree scoperte 64 mq. - Via Gardesana SNC piano: S1-1 - rendita catastale euro 299,55.**



Confini:

l'appartamento confina con ragioni sub. 11, sub. 32, ragioni sub. 13, prospetto su area esterna su due lati;

la cantina confina con ragioni sub. 23, sub. 11, sub. 17, sub. 32, terrapieno.

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, dagli accertamenti esperiti risulta che il fabbricato condominiale denominato "A4" in cui è posta l'unità immobiliare in oggetto è stato edificato in forza dei seguenti titoli abilitativi:

- PDC N.57/2006 Prot.N. 5249 del 28/07/2006 [Pratica 37/2006] per "Attuazione al Piano Particolareggiato D'Iniziativa pubblica per il recupero e la riqualificazione della frazione di campione del Garda. RISTRUTTURAZIONE EDIFICIO RESIDENZIALE A4";
- Inizio Lavori a Prot.N.7582 del 18/10/2006;
- PDC prorogato di mesi dodici con parere favorevole della C.C.I.E. in data 21/04/2009 verbale n.37/06BIS a Prot.3086 del 29/04/2009;
- Autorizzazioni con prescrizioni da parte del Ministero per i beni e le Attività culturali di Brescia in data 30/08/2010 prot.n.9111;
- PDC N.44/2010 Prot.N. 7305 del 08/09/2010 [Pratica 15/2010] per "Attuazione al Piano Particolareggiato D'Iniziativa pubblica per il recupero e la riqualificazione della frazione di campione del Garda. VARIANTE AL PDC N°57/2006 PER RISTRUTTURAZIONE EDIFICIO RESIDENZIALE A4", con grafici allegati relativi a sezioni e prospetti;
- Fine Lavori in data 29/10/2010 con comunicazione depositata presso il comune Prot.9002 del 3/11/2010 cat.6 cl.3;
- DIA Prot.9001 del 03/11/2010 per "VARIANTE AL PC n.44/2010 RIGUARDANTE LA RISTRUTTURAZIONE EDIFICIO A4 (RICOGNIZIONE DI PICCOLE MODIFICHE ALLE OPERE INTERNE) con grafici allegati relativi alle planimetrie del piano interrato, terra, primo, secondo, terzo, sottotetto e copertura;
- Agibilità a Prot.n.1267 del 11/02/2011 per i subb. 4 – 5 – 11 – 18;
- Agibilità a Prot. n.3393 del 19/04/2011 per i subb. 7 – 21 – 22;
- Agibilità a Prot. n.5586 del 28/06/2011 per i subb. 3 – 6 – 26 – 29;
- Agibilità a Prot. n.534 del 18/01/2012 per il sub. 10;

□ Agibilità a Prot. n.1585 del 17/02/2012 per i subb. 2 – 8 – 9 – 12 – 13 – 14 – 15 – 16 – 17 – 19 – 20 – 23 – 24 – 25 – 27 – 28;

Agibilità a Prot. n.6103 del 05/07/2012 per il sub. 1.

Si precisa come negli atti amministrativi l'immobile venga erroneamente riportato sul Foglio 68. In data 03/08/2016 l'esperto estimatore 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 A4, sono conformi agli ultimi grafici assentiti allegati alla DIA Prot.9001 del 03/11/2010 e, per prospetti e sezioni, risultano conformi ai grafici assentiti allegati alla variante al PDC N.44/2010 Prot.N. 7305 del 08/09/2010 a meno delle seguenti non conformità consistenti in: per il prospetto Nord/Ovest si rileva la mancata installazione delle 3 pensiline sovrastanti i portoncini di ingresso delle 3 scale condominiali.

Conformità impianto idrico sanitario e scarico all'interno dell'appartamento n. 08-12/10 del 23/11/2010:

- Conformità impianto di riscaldamento, condizionamento e ventilazione con impianto radiante n. 09-12/10 del 23/11/2010;
- Conformità impianto TV n. 3393 del 19/04/2011;
- Conformità impianto elettrico del 18/03/2011;
- Attestato di prestazione energetica Prot. N. 17189-000065/11 del 23/05/2011 – EPH=31.91 kWh/mq anno – Classe B.

Gli immobili verranno trasferiti alla parte acquirente nel pieno rispetto di tutti i patti, vincoli, obblighi, servitù nascenti e/o riportati nei titoli di provenienza.

Ulteriori notizie:

Gli immobili verranno trasferiti alla parte acquirente nel pieno rispetto di tutti i patti, vincoli, obblighi, servitù nascenti e/o riportati nei titoli di provenienza. 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 risulta servitù costituita a favore della società "ENEL"

con atto a ministero Giovanni Antonio Bonardi in data 22 gennaio 1976, Rep. n.24970/8456 poi dichiarata dismessa con scrittura privata autenticata nelle firme del Notaio Luigi Zampaglione in data 30 ottobre 2008, Rep. n.82560 e in data 19 febbraio 2009, Rep. n.83885/24086 registrata a Salò in data 23 febbraio 2009 al n.624 Serie 1T, ivi trascritta in data 27 febbraio 2009 ai n.ri 862 di RP e 863 di RP;

risulta servitù costituita a favore della società “ASM Distribuzione Elettricità Srl” con sede in Brescia con scrittura privata autenticata nelle firme del Notaio Luigi Zampaglione in data 30 ottobre 2008, Rep. 82560 e in data 19 febbraio 2009, Rep. n. 83885/24086, registrata a Salò in data 23 febbraio 2009 al n.624 Serie 1 T, ivi trascritta in data 27 febbraio 2009 ai n.ri 862 di RP e 863 di RP;

risulta servitù costituita a favore della società “ASM Distribuzione Elettricità Srl”, con sede con sede in Brescia con scrittura privata autenticata nelle firme del Notaio Luigi Zampaglione in data 19 febbraio 2009, Rep. n. 83886/24087, registrata a Salò in data 25 febbraio 2009 al n.666 Serie 1 T, trascritta presso l’Agenzia del Territorio – Servizio di pubblicità Immobiliare – di Salò in data 27 febbraio 2009 ai n.ri 864 di RP e 865 di RP;

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.

PATTO DI OPZIONE VINCOLANTE PER IL SOLO ACQUIRENTE che si impegna ad acquistare per la cifra di € 16.000,00, da rivalutare alla data dell'effettiva cessione secondo indice ISTAT, dalla società Campione del Garda Spa, o suoi aventi causa, un posto auto nella località di Campione del Garda, Comune di Tremosine (BS). La vendita avverrà solo nel momento in cui il posto auto in questione sarà nelle disponibilità della Campione del Garda Spa, o suoi aventi causa.

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

LOTTO 8)

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

(NELLA CONSISTENZA INDICATA NELLA PERIZIA DI STIMA REDATTA dall'Ing. GIOVANNI DAVOLI - APPARTAMENTI SITI NEL FABBRICATO DENOMINATO "A4 - EX VATICANO".

In Comune di Tremosine sul Garda (BS), località Campione del Garda, Via Cozzaglio, **piena proprietà** di porzione di immobile di recente ristrutturazione, facente parte del fabbricato denominato "A4", condominio "Ex-Vaticano" dotato di ascensore, consistente in un appartamento posto al piano al secondo piano e cantina al piano seminterrato; superficie commerciale circa 55 mq. totale, l'appartamento è composto da: ingresso, soggiorno con angolo cottura, bagno e camera da letto, risulta arredato.

Diritto reale: piena proprietà

Indirizzo: Tremosine sul Garda (BS), località Campione del Garda, Via Cozzaglio

Estremi catastali:

Catasto Fabbricati del Comune di Tremosine (BS)

➤ **Foglio 69 - mappale 7238 - sub. 16 - categoria A/2 - classe 4 - vani 3 - superficie catastale totale 54 mq. totale escluse aree scoperte 54 mq. - Via Gardesana SNC piano: S1-2 - rendita catastale euro 224,66.**

Confini:

l'appartamento confina con sub. 17, ragioni sub. 31, sub. 15, prospetto area esterno su due lati; la cantina confina con terrapieno, ragioni sub. 31, sub. 22.

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, dagli accertamenti esperiti risulta che il fabbricato condominiale denominato "A4" in cui è posta l'unità immobiliare in oggetto è stato edificato in forza dei seguenti titoli abilitativi:

- PDC N.57/2006 Prot.N. 5249 del 28/07/2006 [Pratica 37/2006] per "Attuazione al Piano Particolareggiato D'Iniziativa pubblica per il recupero e la riqualificazione della frazione di campione del Garda. RISTRUTTURAZIONE EDIFICIO RESIDENZIALE A4";
- Inizio Lavori a Prot.N.7582 del 18/10/2006;
- PDC prorogato di mesi dodici con parere favorevole della C.C.I.E. in data 21/04/2009 verbale n.37/06BIS a Prot.3086 del 29/04/2009;
- Autorizzazioni con prescrizioni da parte del Ministero per i beni e le Attività culturali di Brescia in data 30/08/2010 prot.n.9111;
- PDC N.44/2010 Prot.N. 7305 del 08/09/2010 [Pratica 15/2010] per "Attuazione al Piano Particolareggiato D'Iniziativa pubblica per il recupero e la riqualificazione della frazione di campione del Garda. VARIANTE AL PDC N°57/2006 PER RISTRUTTURAZIONE EDIFICIO RESIDENZIALE A4", con grafici allegati relativi a sezioni e prospetti;
- Fine Lavori in data 29/10/2010 con comunicazione depositata presso il comune Prot.9002 del 3/11/2010 cat.6 cl.3;
- DIA Prot.9001 del 03/11/2010 per "VARIANTE AL PC n.44/2010 RIGUARDANTE LA RISTRUTTURAZIONE EDIFICIO A4 (RICOGNIZIONE DI PICCOLE MODIFICHE ALLE OPERE INTERNE) con grafici allegati relativi alle planimetrie del



piano interrato, terra, primo, secondo, terzo, sottotetto e copertura;

- Agibilità a Prot.n.1267 del 11/02/2011 per i subb. 4 – 5 – 11 – 18;
- Agibilità a Prot. n.3393 del 19/04/2011 per i subb. 7 – 21 – 22;
- Agibilità a Prot. n.5586 del 28/06/2011 per i subb. 3 – 6 – 26 – 29;
- Agibilità a Prot. n.534 del 18/01/2012 per il sub. 10;
- Agibilità a Prot. n.1585 del 17/02/2012 per i subb. 2 – 8 – 9 – 12 – 13 – 14 – 15 – 16 – 17 – 19 – 20 – 23 – 24 – 25 – 27 – 28;

Agibilità a Prot. n.6103 del 05/07/2012 per il sub. 1.

Si precisa come negli atti amministrativi l'immobile venga erroneamente riportato sul Foglio 68. In data 03/08/2016 l'esperto estimatore 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 A4, sono conformi agli ultimi grafici assentiti allegati alla DIA Prot.9001 del 03/11/2010 e, per prospetti e sezioni, risultano conformi ai grafici assentiti allegati alla variante al PDC N.44/2010 Prot.N. 7305 del 08/09/2010 a meno delle seguenti non conformità consistenti in: per il prospetto Nord/Ovest si rileva la mancata installazione delle 3 pensiline sovrastanti i portoncini di ingresso delle 3 scale condominiali. Immobile conforme alle normative edilizie ed urbanistiche.

- Conformità impianto idrico sanitario e scarico all'interno dell'appartamento n. 0040-2012 del 10/02/2012;
- Conformità impianto di riscaldamento, condizionamento e ventilazione con impianto radiante n. 0026-2012 del 10/02/2012;
- Conformità impianto TV n. 3393 del 19/04/2011;
- Conformità impianto elettrico del 18/03/2011;
- Attestato di prestazione energetica Prot. N. 17189-000070/11 del 23/05/2011;
- EPH=37.98 kWh/mq anno – Classe B.

Gli immobili verranno trasferiti alla parte acquirente nel pieno rispetto di tutti i patti, vincoli, obblighi, servitù nascenti e/o riportati nei titoli di provenienza.

Ulteriori notizie:

Gli immobili verranno trasferiti alla parte acquirente nel pieno rispetto di tutti i patti, vincoli, obblighi, servitù nascenti e/o riportati nei titoli di provenienza. 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 risulta servitù costituita a favore della società "ENEL" con atto a ministero Giovanni Antonio Bonardi in data 22 gennaio 1976, Rep. n.24970/8456 poi dichiarata dismessa con scrittura privata autenticata nelle firme del Notaio Luigi Zampaglione in data 30 ottobre 2008, Rep. n.82560 e in data 19 febbraio 2009, Rep. n.83885/24086 registrata a Salò in data 23 febbraio 2009 al n.624 Serie 1T, ivi trascritta in data 27 febbraio 2009 ai n.ri 862 di RP e 863 di RP;

risulta servitù costituita a favore della società "ASM Distribuzione Elettricità Srl" con sede in Brescia con scrittura privata autenticata nelle firme del Notaio Luigi Zampaglione in data 30 ottobre 2008, Rep. 82560 e in data 19 febbraio 2009, Rep. n. 83885/24086, registrata a Salò in data 23 febbraio 2009 al n.624 Serie 1 T, ivi trascritta in data 27 febbraio 2009 ai n.ri 862 di RP e 863 di RP;

risulta servitù costituita a favore della società "ASM Distribuzione Elettricità Srl", con sede con sede in Brescia con scrittura privata autenticata nelle firme del Notaio Luigi Zampaglione in data 19 febbraio 2009, Rep. n. 83886/24087, registrata a Salò in data 25 febbraio 2009 al n.666 Serie 1 T, trascritta presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di pubblicità Immobiliare – di Salò in data 27 febbraio 2009 ai n.ri 864 di RP e 865 di RP;

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.

PATTO DI OPZIONE VINCOLANTE PER IL SOLO ACQUIRENTE che si impegna ad acquistare per la cifra di € 16.000,00, da rivalutare alla data dell'effettiva cessione secondo indice ISTAT, dalla società Campione del Garda Spa, o suoi aventi causa, un posto auto nella località di Campione del Garda, Comune di Tremosine (BS). La vendita avverrà solo nel momento in cui il posto auto in questione sarà nelle disponibilità della Campione del Garda Spa, o suoi aventi causa.

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 28 gennaio 2021** (le offerte potranno essere presentate **solo a partire dal giorno 11 gennaio 2021**), 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 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), con l'indicazione della scheda di perizia e il numero del lotto per cui è stata fatta l'offerta.

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, il numero della scheda di perizia e il numero del lotto per cui è stata fatta l'offerta.

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 5) sopraindicato il prezzo base per le offerte è di **Euro 140.400,00 con offerta minima pari a Euro 105.300,00 (75% del prezzo base);**

Per il lotto 8) sopraindicato **il prezzo base per le offerte è di Euro 97.200,00 con offerta minima pari a Euro 72.900,00 (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), indicando la scheda di perizia e il numero del lotto per cui si è fatta l'offerta.**

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 5) sopraindicato il prezzo base per le offerte è di **Euro 140.400,00 con offerta minima pari a Euro 105.300,00 (75% del prezzo base);**

Per il lotto 8) sopraindicato **il prezzo base per le offerte è di Euro 97.200,00 con offerta minima pari a Euro 72.900,00 (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 29 gennaio 2021.**

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 **29 gennaio 2021 alle ore 11.00** dal Notaio periferico presso il quale ci si è registrati ovvero dal Notaio banditore Dottorssa 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);**

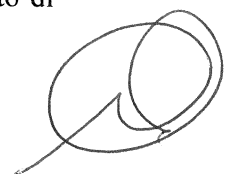
in caso di inadempienza dell'aggiudicatario, la cauzione versata verrà incamerata dalla procedura e il Curatore presenterà (ai sensi degli articoli 587 del codice di procedura civile, 176 e 177 delle disposizioni di attuazione del codice di procedura civile) istanza al Sig. Giudice Delegato al fine di ottenere il decreto dichiarativo della decadenza; all'esito della nuova vendita il Curatore chiederà al Sig. Giudice Delegato di emettere il decreto di condanna dell'aggiudicatario decaduto al pagamento della differenza;

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.

In caso di inadempienza dell'aggiudicatario il Curatore presenterà (ai sensi degli articoli 587 del codice di procedura civile, 176 e 177 delle disposizioni di attuazione del codice di procedura civile) istanza al giudice delegato al fine di ottenere il decreto dichiarativo della decadenza; all'esito della nuova vendita il Curatore chiederà al giudice delegato di emettere il decreto di condanna dell'aggiudicatario decaduto al pagamento della differenza.

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 Sig. Giudice Delegato o dal Cancelliere o dal Sig. 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 Internet www.re.astagiudiziaria.com, **sul Portale delle Vendite Pubbliche.**

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 18 dicembre 2020

Il Curatore

Dottoressa Elisa Cattani

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Elisa Cattani', written in a cursive style. The signature is positioned below the printed name 'Dottoressa Elisa Cattani'.

