

TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA
CONCORDATO PREVENTIVO N. 27/2013

Avviso di vendita giudiziaria

BANDO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

vendita in busta chiusa

Telematica

Su istanza del 30 ottobre 2014 presentata dai sottoscritti Liquidatori Giudiziali del concordato preventivo, D.ssa Edi Bertolini e Dr. Mario De Lucchi, il Giudice Delegato, Dr. Giovanni Fanticini, con provvedimento emesso in data 19 Novembre 2014, ha delegato al compimento delle operazioni di vendita la D.ssa Cecilia Casasole, Notaio in Reggio Emilia, per il tramite dell'Associazione Notarile - Ufficio Centrale per le Procedure Esecutive di Reggio Emilia - Via Paterlini n. 1- con riferimento agli immobili di seguito descritti e identificati **al lotto lotto 9)**

LOTTO 9)

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

(NELLA CONSISTENZA INDICATA NEL **COMPENDIO 10 "VILLAGGIO TANTANE"**

DELLA PERIZIA DI STIMA REDATTA DAL GEOM. MASSIMILIANO MASIA)

In Comune di La Magdeleine (AO), frazione Artaz, **piena ed intera proprietà** di unità immobiliari inserite nel complesso immobiliare a destinazione turistica denominato *Villaggio Tantanè* sulla sinistra orografica della Valtournenche, la valle che da Chatillon conduce al Monte Cervino, e precisamente:

- unità immobiliare ad uso abitazione posta al piano primo, con cantina e posto auto al piano interrato.

Diritto reale: piena ed intera proprietà

Indirizzo: Comune di La Magdeleine (AO), frazione Artaz

Estremi catastali:

Catasto Fabbricati del Comune di La Magdeleine (AO):

- Foglio 4 - particella 299 subalterno 4 - Località Artaz snc - piano 1 - in corso di costruz.;
- Foglio 4 - particella 1158 subalterno 8 - Località Artaz snc - piano S1 - Categoria C2 - Classe U - Mq. 2 - Rendita Euro 3,72;
- Foglio 4 - particella 1157 subalterno 8 - Località Artaz snc - piano S1 -

Categoria C6 - Classe U - Mq. 12 - Rendita Euro 42,76.

Confini:

l'unità abitativa confina con ragioni sub. 3, su due lati prospetto su parti comuni sub. 1 del medesimo mappale 299, salvo altri;

la cantina confina con sub. 7, parti comuni sub. 1, ragioni sub. 9 del medesimo mappale 1158, interrato;

il posto auto confina con sub. 7, parti comuni sub. 1, sub. 9 del medesimo mappale 1157, mappale 1141.

Notizie ai sensi della Legge 47/1985 e D.P.R. 380/2001: secondo quanto emerge dalla perizia di stima redatta dal Geom. Massimiliano Masia depositata in atti, dagli accertamenti esperiti risulta che i fabbricati all'interno del complesso di cui fanno parte le unità in oggetto sono stati costruiti sulla scorta dei seguenti titoli edilizi:

□ Concessione Edilizia n. 02/2006, Prot. 1154 del 21.03.2006;

• Concessione Edilizia n.10/2010 prot. 4431 del 25.10.2010 per la costruzione dell'albergo;

• Certificato di agibilità dell'Ambito A, Prot. 5278 del 02.12.2011;

• Certificato di agibilità dell'Ambito B, Prot. 5276 del 02.12.2011;

• Certificato di agibilità dell'Ambito C, Prot. 5277 del 02.12.2011.

Per terminare le opere interne di 9 alloggi occorre ottenere singoli provvedimenti autorizzativi per le opere di finitura interna e finale richiesta di regolare agibilità.

L'intervento attuativo è stato ottenuto con Piano Urbanistico di Dettaglio approvato con delibera del Consiglio Comunale n.17 del 12.09.2002 e relativa Convenzione Urbanistica del 16.05.2003 a ministero del Notaio Antonio Maria Marocco, Rep. 140364/61035, registrata a Torino in data 30 maggio 2003 al n. 4958, della durata di 8 anni.

Il rinnovo del piano è avvenuto con delibera del 13.05.2011.

I beni classificati nella categoria "*in corso di costruzione*" non sono ancora identificati in planimetrie catastali, ma individuati nell'elaborato planimetrico catastale.

Non sono presenti certificazioni di conformità degli impianti ed Attestato di Certificazione/Prestazione Energetica.

Ulteriori notizie: nei passaggi al ventennio in particolare risultano:

- Convenzione di piano urbanistico stipulata con atto a ministero Notaio Enrico

Sebastiani in data 11/04/1983, repertorio n. 22580/2320, registrato a Chatillon il 18/04/1983 al n. 676 del volume 132, trascritta ad Aosta il 21/04/1983 ai NN. 2278 RG e 1964 RP.

- Convenzione edilizia stipulata con atto a ministero Notaio Antonio Maria Marocco in data 16/05/2003, repertorio n. 140364 trascritta ad Aosta in data 11/06/2003 ai NN. 6470 RG e 4646 RP.

- Atto di modifica a convenzione edilizia a ministero Notaio Enrico Sebastiani in data 16/11/2007, repertorio n. 116111/21870 trascritto ad Aosta in data 20/11/2007 ai NN. 13995 RG e 9898 RP.

- Atto di modifica a convenzione edilizia a ministero Notaio Enrico Sebastiani in data 10/02/2012, repertorio n. 119301/24232 trascritto ad Aosta in data 14/02/2012 ai NN. 1835 RG e 1471 RP.

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 **Dott.ssa Cecilia Casasole**, 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 3), dovrà versare il residuo prezzo, dedotta la cauzione, entro **90 giorni** dall'aggiudicazione mediante versamento sul **conto corrente intestato a "PROC. CONCORDATO PREV. 27/2013 NOVELLARA 2000 SRL TRIBUNALE REGGIO EMILIA" acceso presso il "Credito Emiliano S.p.A.", Agenzia 9 di Reggio Emilia, Via Rosario Livatino n.5, IBAN IT33 Z030 3212 8130 1000 0001 542 ed identificato con il numero della procedura (27/2013).**

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 di concordato preventivo è disciplinata dalle seguenti condizioni:

gli immobili oggetto di concordato preventivo 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 6 novembre 2018** (le offerte in formato digitale potranno essere presentate **solo a partire dal giorno 22 ottobre 2018**), sia in formato cartaceo (busta chiusa) che in forma telematica (busta digitale), recandosi presso l'Associazione Notarile per le Procedure Esecutive in Via Paterlini n. 1, Reggio Emilia, presso 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 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 ricevuta di versamento **intestato a "PROC. CONCORDATO PREV. 27/2013 NOVELLARA 2000 SRL TRIBUNALE REGGIO EMILIA" acceso presso il "Credito Emiliano S.p.A.", Agenzia 9 di Reggio Emilia, Via Rosario Livatino n.5, IBAN IT33 Z030 3212 8130 1000 0001 542 ed identificato con il numero della procedura (27/2013), dell'importo della cauzione pari al 10% del prezzo offerto, 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 al prezzo base per le offerte di:

per il lotto 9) sopraindicato in vendita il prezzo base per le offerte è di **Euro 123.300,00 con offerta minima pari ad Euro 92.500,00 (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 di versamento intestato a "PROC. CONCORDATO PREV. 27/2013 NOVELLARA 2000 SRL TRIBUNALE REGGIO EMILIA" acceso presso il "Credito Emiliano S.p.A.", Agenzia 9 di Reggio Emilia, Via Rosario Livatino n.5, IBAN IT33 Z030 3212 8130 1000 0001 542 ed identificato con il numero della procedura (27/2013), con l'indicazione della scheda di perizia e il numero del lotto, dell'importo della cauzione pari al 10% del prezzo offerto;

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 9) sopraindicato in vendita il prezzo base per le offerte è di Euro 123.300,00 con offerta minima pari ad Euro 92.500,00 (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 10.45 del giorno 7 novembre 2018.**

All'udienza per l'esame delle offerte, se l'unica offerta è pari o superiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita, la stessa è senz'altro accolta; mentre se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'avviso in misura non superiore ad un quarto, il Liquidatore 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 liquidatore 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 **7 novembre 2018 alle ore 10.45** dal Notaio periferico presso il quale ci si è registrati ovvero dal Notaio banditore Dott.ssa Cecilia Casasole, presso i locali dell'Associazione Notarile per le Procedure Esecutive, via Paterlini n. 1, Reggio Emilia, presso 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, 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 a "PROC. CONCORDATO PREV. 27/2013 NOVELLARA 2000 SRL TRIBUNALE REGGIO EMILIA" acceso**

presso il "Credito Emiliano S.p.A.", Agenzia 9 di Reggio Emilia, Via Rosario Livatino n.5, IBAN IT33 Z030 3212 8130 1000 0001 542 ed

identificato con il numero della procedura **(27/2013)**; se l'aggiudicatario non provvederà al pagamento nel termine indicato, perderà la cauzione versata;

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

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

In caso di inadempienza dell'aggiudicatario il liquidatore giudiziale 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 liquidatore giudiziale chiederà al giudice delegato di emettere il decreto di condanna dell'aggiudicatario decaduto al pagamento della differenza.

f) Il Liquidatore 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 a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal Liquidatore.

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

m) Tutte le ulteriori attività inerenti alla vendita che debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice delegato o dal Cancelliere o dal Giudice delegato dovranno essere effettuate dal Notaio delegato presso gli uffici del Tribunale, e ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso Notaio presso



l'Associazione Notarile per le Esecuzioni Immobiliari.

ULTERIORI INFORMAZIONI

Sul sito Internet www.re.astagiudiziaria.com, sul Portale delle Vendite Pubbliche, sarà pubblicata e disponibile la relazione di stima dell'esperto.

I Liquidatori Giudiziali Dr. Mario De Lucchi e Dottoressa Edi Bertolini hanno 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, li 19 settembre 2018

I Liquidatori Giudiziali D.ssa Edi Bertolini

Dr. Mario De Lucchi

