

TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA
CONCORDATO PREVENTIVO N. 7/2014

Avviso di vendita giudiziaria

Su istanza presentata in data 20 Novembre 2015 dai sottoscritti Liquidatori Giudiziali del concordato preventivo, **Dr. Mario De Lucchi e Dr. Silvano Guarnieri**, il Giudice Delegato Dr. Luciano Varotti, con provvedimento emesso in data 7 dicembre 2015, ha delegato al compimento delle operazioni di vendita l'Associazione Notarile - Ufficio Centrale per le Procedure Esecutive di Reggio Emilia - Via Paterlini n. 1-, che con autorizzazione del Giudice Delegato medesimo in data 3 agosto 2016, ha conferito incarico alla D.ssa Cecilia Casasole, Notaio in Reggio Emilia, iscritta al Distretto Notarile di Reggio Emilia, con riferimento agli immobili di seguito descritti e identificati alla:

Scheda di perizia B4 - Area ZNI-7 - Ex Trinelli - Casalgrande (RE), lotto unico.

LOTTO UNICO)

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

(NELLA CONSISTENZA INDICATA NELLA

PERIZIA DI STIMA "B4 - AREA ZNI-7 - EX TRINELLI - CASALGRANDE (RE)"

REDATTA DAL GEOM. MANUELA BOLITI)

In Comune di Casalgrande (RE), con accesso dal quartiere Boglioni, via P.P.Pasolini tra via Canale e Rio Medici, **piena proprietà** di un terreno edificabile d'espansione residenziale non urbanizzato inserito in "Zona di Nuovo Insediamento - ZNI 6-7" soggetto a intervento Urbanistico coordinato in corso di attuazione, denominato dalla proprietà "EX TRINELLI".

L'intera area di mq. 10.476,00 mq risulta inserita nel **Piano integrato di iniziativa privata denominato ZNI 6-7** approvato presso il Comune con delibera n. 23 del 03.03.2004, poi variato con delibera n. 69 del 21.09.2009 e con delibera finale di approvazione delle opere di urbanizzazione del 31.01.2011 e del 30.08.2011 del **comparto ZNI-7**.

Il piano prevede due comparti "R" di n. 5 lotti con complessiva superficie fondiaria di 5.349 mq con U.f. 0.56 mq/mq. e quindi una superficie utile complessiva realizzabile di mq. 3.004,00 per un massimo di n.58 alloggi in fabbricati a tipologia condominiale-schera-abbinate. L'inizio delle opere di urbanizzazione è stato più volte prorogato con

autorizzazione del Comune al 15.12.2011, al 15.12.2013, alla data della perizia concessa ad Immobiliare Secchia srl con nuovo termine al 15.12.2015.

Dalla verifica presso gli uffici comunali risulta che quanto progettato e approvato è vincolato e gravato dagli obblighi sottoscritti in **convenzione urbanistica**, alla quale il geometra rimanda integralmente, che in particolare prevede la durata decennale del piano (2019), lo sconto totale degli oneri concessori sul futuro costruito, opere di urbanizzazione; garanzia fideiussoria a favore dell'Amministrazione Comunale di Casalgrande; tutti gli impegni di convenzione potranno essere ceduti al soggetto attuatore delle opere.

L'attuale individuazione catastale non rappresenta il progetto di lottizzazione approvato. Non essendo attuato il piano urbanistico e non iniziate le opere di urbanizzazione il geometra ha ritenuto corretto affrontare la stima in **lotto unico**.

Superficie totale area mappali 61-62-64: mq 10.476

Diritto reale: piena proprietà

Indirizzo: Comune di Casalgrande (RE), con accesso dal quartiere Boglioni, via P.P.Pasolini tra via Canale e Rio Medici

Estremi catastali:

Catasto Terreni del Comune di Casalgrande (RE):

- **Foglio 19 - particella 61** - prato ir ar - classe 2 - are 49.33 - R.D. Euro 41,27 - R.A. Euro 39,49;
- **Foglio 19 - particella 62** - prato - classe 2 - are 48.78 - R.D. Euro 8,82 - R.A. Euro 8,82;
- **Foglio 19 - particella 64** - prato ir ar - classe 2 - are 6.65 - R.D. Euro 5,56 - R.A. Euro 5,32.

Confini in corpo unico mappali 61-62-64: nord-ovest mappali 58-59, nord-est canale Reggio, sud-est via Vittorio De Sica e mappale 63, sud-ovest via A. Blasetti e mappale 67.

Notizie ai sensi della Legge 47/1985 e D.P.R. 380/2001: secondo quanto emerge dalla perizia di stima redatta dal Geom. Manuela Boliti depositata in atti, dalla disamina degli atti autorizzativi edilizi risulta che l'area in perizia è oggetto di Piano Integrato "ZNI6-ZNI7 Boglioni-Rio Medici-via Canale". Il piano ha avuto attuazione a seguito di rilascio dei seguenti documenti:

- approvazione del progetto preliminare e definitivo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria del piano integrato con delibera G.C. n. 16 del 31/01/2011;
- approvazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria con determinazione del Responsabile del Settore LL.PP. n. 464 del 30/08/2011;
- Convenzione Urbanistica per Atto Notaio Giulia D'Avolio in data 15/12/2009 Rep. 30539/7838, con termine a dicembre del 2019;
- proroga di inizio lavori delle opere di urbanizzazione, autorizzata dal Comune di Casalgrande, alla data del 15/12/2011;
- proroga all'inizio dei lavori di anni due decorrenti dal 15/12/2011 fissando il nuovo termine a 15/12/2013;
- proroga all'inizio dei lavori al 15/12/2015 concesso ad Immobiliare Secchia srl.

Il CDU di Prot. N. 5780 del 12.05.2014 riassume le destinazioni urbanistiche:

l'area censita al foglio 19, particella 61-62-64 è destinata dalla Variante Generale al Piano Regolatore e relative norme tecniche d'attuazione, approvati a

- ZNI, zone di nuovo insediamento soggette a intervento Urbanistico coordinato, ZNI 6-ZNI7 Boglioni (art.77-78-79 delle N.T.A.), mappali soggetti a piano attuativo e rispetto ai corsi d'acqua.

Ulteriori notizie:

- risulta stipulata con il Comune di Casalgrande la **convenzione attuativa** per la realizzazione del piano integrato di iniziativa privata denominato "ZNI.6-ZNI.7 (località Boglioni) in attuazione alle previsioni del PRG vigente, per atto a ministro Notaio G. d'Avolio in data 15.12.2009 Rep. 30.539/7.838, registrato a Reggio Emilia il 12.01.2010 al n. 548 ed ivi trascritto il 13.01.2010 al n. 329 R.P..

- Il terreno al mapp.61 è gravato da servitù di passaggio delle condutture fognarie per lo scarico ed il deflusso delle acque bianche e nere, costituita con atto del Notaio Antonio Caranci del 5/04/1997 rep. n. 4063/175, trascritto a Reggio Emilia il 18/04/1997 al n. 4601 di R.P..

Stato di occupazione: i beni verranno consegnati liberi da persone e cose a cura del custode giudiziario.

CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA E

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE DOMANDE DI PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA

Bo 15

L'udienza per l'apertura delle buste, per l'esame delle offerte e per l'eventuale gara tra gli offerenti avrà luogo innanzi al Notaio delegato il giorno 11 dicembre 2024 alle ore 16.10 nei locali del Tribunale di Reggio Emilia (aula nr. 1 – piano terra).

La vendita dei cespiti oggetto di concordato preventivo è disciplinata dalle seguenti condizioni:

A) 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.

B) Per il lotto unico sopraindicato il prezzo base per le offerte è di Euro 328.000,00, con offerta minima pari a Euro 246.000,00.

C) Le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal Liquidatore.

D) Tutte le spese, tasse ed imposte (escluso solo le tasse di cancellazione delle formalità trascritte o iscritte a carico dell'immobile ed il compenso professionale notarile) sono a carico dell'aggiudicatario.

E) Entro le ore 12.00 del giorno precedente (10 dicembre 2024) a quello fissato per la gara (sopra indicato) dovranno essere depositate le offerte di acquisto.

F) Per partecipare alla vendita il soggetto interessato dovrà presentare la propria offerta sul modulo prestampato predisposto dall'Ufficio (il modulo è disponibile presso la Cancelleria, il Custode Giudiziario, l'Istituto Vendite Giudiziarie e l'Associazione Notarile per le Esecuzioni Immobiliari).

G) L'offerta deve essere depositata presso l'Associazione Notarile per le procedure esecutive, via Avvenire Paterlini n° 1, piano terra.

- 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 sopra indicato alla lettera "B)", 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.

- All'offerta dovrà essere allegata la ricevuta del versamento della somma pari al 10% del prezzo proposto (a titolo di cauzione). Il versamento dovrà essere fatto secondo le seguenti modalità: versamento sul conto corrente intestato a "proc. concordato prev.

07/2014 Immobiliare Secchia Srl", acceso presso il "Credito Emiliano S.p.A.", Agenzia 9 di Reggio Emilia, in Reggio Emilia, Via Rosario Livatino n. 5/7, IBAN IT46 A030 3212 8130 1000 0001 642 ed identificato con il numero della procedura (7/2014) 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.

- L'offerta dovrà riportare le complete generalità dell'offerente, l'indicazione del codice fiscale o della partita IVA; 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.

H) 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.

I) 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 pari o superiore a Euro 50.000,00.

Al termine della gara, il liquidatore assegnerà il termine per il versamento del residuo prezzo in via autonoma o in conformità a quanto eventualmente previsto dall'avviso di vendita; se previsto dall'avviso, il curatore darà le ulteriori disposizioni previste dall'articolo 574 primo comma.

Il versamento del residuo prezzo, dedotta la cauzione, dovrà avvenire entro **90 giorni** dall'aggiudicazione mediante versamento sul **conto corrente intestato a "proc. concordato prev. 07/2014 Immobiliare Secchia Srl", acceso presso il "Credito Emiliano S.p.A.", Agenzia 9 di Reggio Emilia, in Reggio Emilia, Via Rosario Livatino n. 5/7, IBAN IT46 A030 3212 8130 1000 0001 642 ed identificato con il numero della procedura (7/2014), con l'indicazione della scheda di perizia e il numero del lotto per cui è stato versato il prezzo.**

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

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

Per le attività svolte dall'Istituto Vendite Giudiziarie di Reggio Emilia S.r.l. in qualità di ausiliario del Curatore, ausiliario ex art. 68 c.p.c. custodia immobiliare e per l'attuazione dell'Ordine di LIBERAZIONE emesso dal giudice delegato, **il compenso (oltre oneri di legge) sarà posto interamente a carico dell'aggiudicatario,** e verrà calcolato con metodo progressivo, per scaglioni, sul valore di aggiudicazione.

Il complessivo valore di aggiudicazione verrà dunque frazionato sulla base degli scaglioni sotto indicati, e, inoltre su ogni singola frazione del valore sarà applicata la percentuale corrispondente all'importo di riferimento di ogni singolo scaglione:

- fino ad Euro 750.000,00 il compenso spettante all' IVG è del 2% sul prezzo di aggiudicazione;
- oltre Euro 750.000,00 il compenso spettante all' IVG è del 1% sul prezzo di aggiudicazione.

Tale compenso (oltre oneri di legge) è posto interamente a carico dell'aggiudicatario, il quale dovrà provvedere al pagamento tramite bonifico

bancario intestato all'Istituto Vendite Giudiziarie di Reggio Emilia S.r.l. aperto presso la banca CREDITO EMILIANO S.P.A. AGENZIA 9 DI REGGIO EMILIA - IBAN IT 08 Z 03032 12813 01000 0000731, contestualmente al versamento del saldo prezzo.

Resta inteso che il decreto di trasferimento verrà emesso solamente con l'integrale pagamento delle somme dovute dall'aggiudicatario.

Inoltre, l'aggiudicatario dovrà trasmettere, all'indirizzo PEC email amministrazione.ivgre@associazioneivg.legalmail.it, la documentazione attestante l'avvenuto versamento del compenso spettante all'IVG.

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.

J) 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 comma 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.

K) 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.ivgreggioemilia.it, sul Portale delle Vendite Pubbliche, sarà pubblicata e disponibile la relazione di stima dell'esperto.

I Liquidatori Giudiziali Dr. Mario De Lucchi e Dr. Silvano Guarnieri 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:

- 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 28 ottobre 2024

I Liquidatori Giudiziali

Dr. Mario De Lucchi

Dr. Silvano Guarnieri

The image shows two handwritten signatures in black ink. The signature on the right is for Dr. Mario De Lucchi, and the signature on the left is for Dr. Silvano Guarnieri. The signatures are written in a cursive, flowing style.