

TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA
CONCORDATO PREVENTIVO N. **3/2012**

Avviso di vendita giudiziaria

Su istanza del sottoscritto liquidatore giudiziale Dottorssa **Edi Bertolini**, il Giudice Delegato Dott. Virgilio Notari, con provvedimento emesso in data 15 settembre 2016, 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 ha conferito incarico al Dr. Luigi Zanichelli, Notaio in Correggio, con riferimento agli immobili di seguito descritti e identificati con:

- **Scheda di perizia geom. Fratti - Immobili in Via della Costituzione, Reggio Emilia - lotto 1)**

LOTTO 1)

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

**NELLA CONSISTENZA INDICATA NELLA PERIZIA DI STIMA REDATTA
DAL GEOM. ARMANO FRATTI**

In Comune di Reggio Emilia, Via Della Costituzione n. 27, **piena proprietà** di porzioni di fabbricato inserite in un complesso immobiliare e costituite da:

- Autorimessa (sub 50) archivio e cantina (sub 81) poste al piano seminterrato;
- uffici (sub 81) al piano terra;

Tutte le unità sono posizionate nel blocco sud del complesso, il quale è diviso in due porzioni collegate al piano primo da un corridoio esterno vetrato.

Gli uffici al piano terra sono collegati con una scala interna all'archivio, alla cantina ed all'autorimessa poste nel seminterrato. Le autorimesse sono raggiungibili tramite rampa.

Il mappale 270 è un ente urbano collocato a nord del complesso di 81 mq.

Diritto reale: piena proprietà

Indirizzo: Comune di Reggio Emilia, Via Della Costituzione n. 27

Estremi catastali:

Catasto Fabbricati del Comune di Reggio Emilia

piena proprietà

- **Foglio 109, particella 244, subalterno 81, - Via Della Costituzione n. 27 piano S1-T, Z.C. 2 - Categoria A/10, Classe 2, Vani 7,5, Superficie catastale mq. 280, Rendita**

Euro 2.246,59;

- - **Foglio 109, particella 244, subalterno 50**, Via Della Costituzione n. SN piano S1, Z.C. 2, Categoria C/6, Classe 6, Mq. 41, Superficie catastale mq. 45, Rendita Euro 169,40;

quota di proprietà per 105609/2000000

- **Foglio 109, particella 270**, Via Della Costituzione SNC piano T, area urbana, mq. 81

Confini:

l'ufficio sub. 81, a nord con area cortiliva mappale 244 subb. 49 e 50; , a est mappale 244 subb. 35 e 36; a sud area cortiliva mappale 244, a ovest mappale 244 sub. 3 e sub. 80;

l'autorimessa sub. 50: a nord con sub. 2; a est con sub. 49, a sud con sub. 81, a ovest con sub. 22;

l'area urbana mappale 270, a nord con Via Della Costituzione, a est mappale 180, a sud mappali 235 e 244, a ovest con Via Della Costituzione.

Notizie ai sensi della Legge 47/1985 e D.P.R. 380/2001: secondo quanto emerge dalla perizia di stima redatta dal Geom. Fratti e depositata in atti, il complesso di cui fa parte la porzione in oggetto è stato edificato a seguito dei seguenti provvedimenti di legittimità:

- Concessione Edilizia 3266 del 3.10.1996;
- Variante 17236 del 9.07.1998;
- Variante 21160 del 03.08.1998;
- Variante 26541 del 21.10.1998;
- Variante 6030 del 02.09.1999;
- Variante 8698 del 11.09.1999;
- Variante 30178 del 04.12.1999;
- concessione 32272 del 10.01.2000 per ultimazione lavori;
- agibilità 5240/99 del 25.03.1999 per sub. 50;
- Concessione edilizia 24975 del 04.12.2011 per ultimazione lavori;
- abitabilità 26041 del 18.12.2003 per il sub.50.
- SCIA in sanatoria numero 48607/2017 del 17 maggio 2017;
- Richiesta di numero civico n. 48617 del 17 maggio 2017;
- SCIA in Sanatoria n. 117446/2017 del 9 novembre 2017.

Dal confronto tra gli elaborati grafici depositati in Comune e lo stato dei luoghi, il perito estimatore ha riscontrato la generale conformità.

In seguito alle ultime due pratiche in sanatoria è stata richiesta l'agibilità con numero 78974/2017 del giorno 4 agosto 2017.

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

Stato di occupazione: gli immobili 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

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 **24 maggio 2023 alle ore 15.00** nei locali del Tribunale di Reggio Emilia (aula nr. 1 – piano terra).

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

A) Gli immobili oggetto del 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 1) il prezzo base per le offerte è di Euro 198.500,00 offerta minima Euro 148.875,00 (75% del prezzo base);

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

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 (23 maggio 2023) 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 "Cooperativa Muratori Reggio Società Cooperativa in concordato preventivo" aperto presso la BPER Banca S.p.A. - Agenzia n. 3, Via B. Zacchetti n. 31, Reggio Emilia, codice IBAN IT 85 I 05387 12805 000002136103 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 fallito, 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 non potranno essere inferiori ad Euro 2.000,00.

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 Liquidatore 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 "Cooperativa Muratori Reggio Società Cooperativa in concordato preventivo" aperto presso la BPER Banca S.p.A. - Agenzia n. 3, Via B. Zacchetti n. 31, Reggio Emilia, codice IBAN IT 85 I 05387 12805 000002136103, 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.

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 liquidato giudiziale chiederà al giudice delegato di emettere il decreto di condanna dell'aggiudicatario decaduto al pagamento della differenza.

J) Il Liquidatore Giudiziale 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.

Il Liquidatore Giudiziale dottoressa Edi Bertolini ha nominato Custode Giudiziario, in sostituzione del/i debitore/i 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 7 aprile 2023

Il liquidatore giudiziale Dottoressa Edi Bertolini

